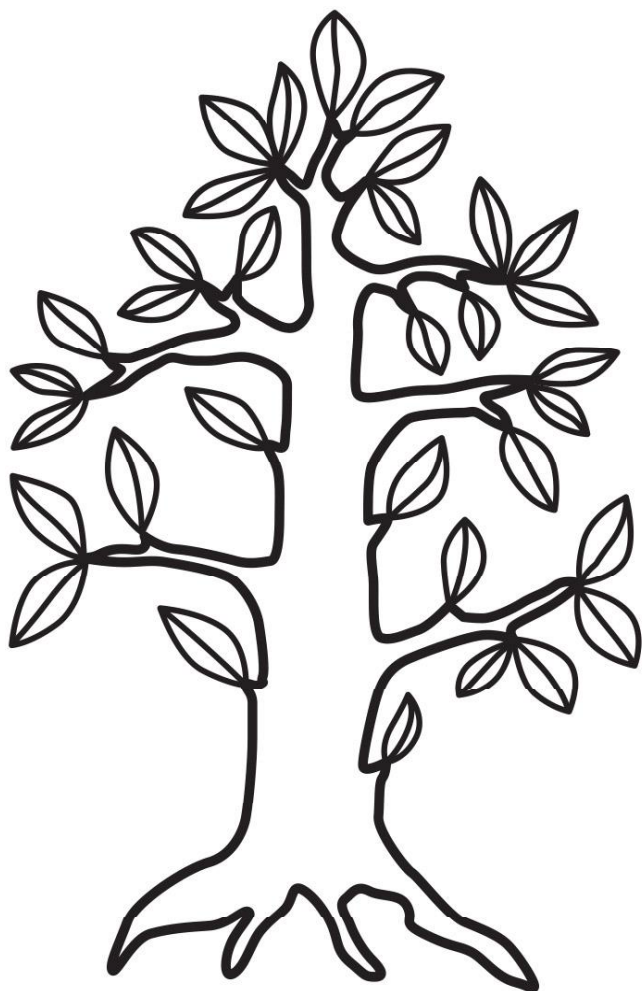

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

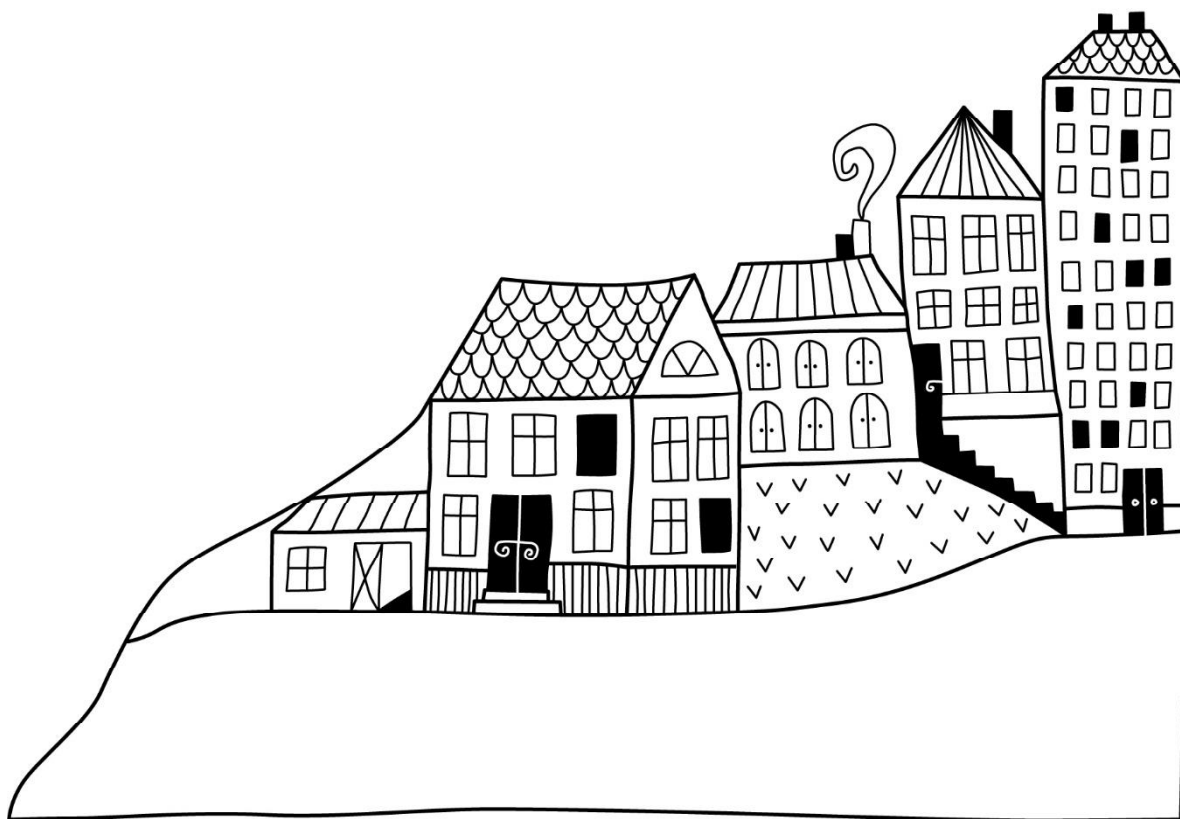
RB BRF Örkelljungahus nr 1
Org nr: 737600-1892



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9
Ordlista.....	16

Bilagor



Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen för RB BRF Örkelljungahus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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 registerades 1953-07-22. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-30.

Föreningen har sitt säte i Örkelljunga kommun.

Årets resultat enligt resultaträkningen är bättre än föregående år. Till största delen beror detta på en lägre underhållskostnad. I övrigt har framförallt vatten- och räntekostnaderna gått ner medan reparationskostnaderna varit högre. Föreningen har även gjort en del inköp av utrustning som belastar årets resultat.

I budgetarbetet brukar man istället titta på ett annat resultat, resultatet efter fondförändringar. Här har man räknat bort årets verkliga underhållskostnad och istället tagit med avsättningen till underhållsfonden. Årets resultat efter fondförändringar är 37 tkr vilket är 51 tkr bättre än föregående år.

Årets resultat är ca 40 tkr sämre än budgeterat huvudsakligen p.g.a. högre personalkostnader är kalkylerat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 215 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bering 1 i Örkelljunga kommun. På fastigheten finns två byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Kungsvägen 5 A-E i Örkelljunga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		Summa
6	30	3	2	1		42

Antal P-platser:	Antal garage:	
29	8	

Total tomtarea:	4 732 m ²
Total bostadsarea:	2 473 m ²
Total lokalarea:	228 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50,5 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan från 2009 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 253 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 94 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 94 kr/m².

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

Styrelse			
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Björk	Ordförande		2019
Torbjörn Brodin	Vice ordförande		2018
Nathalie Lindahl	Sekreterare		2019
Carin Nilsson			2018
Jan-Eric Karlsson			2019
Niclas Berg		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter		Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Ljungberg			2018
Jimmy Pålsson			2019
Eva Ter-Borch			2018
Thomas Brcic		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	
Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor		
Henrik Mohlin	Föreningsrevisor		
Revisorssuppleanter			Utsedd av/kommentar
Caroline Rozijan			
Valberedning			Utsedd av/kommentar
Styrelsen			

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 1,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 541 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	1 387	1 365	1 328	1 290	1 266
Resultat efter finansiella poster*	282	-385	177	184	-1 736
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	94	94	94	94
Balansomslutning	7 667	7 521	8 144	8 168	8 141
Soliditet %*	7	3	7	5	3
Likviditet %	263	233	285	254	282
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	541	533	520	505	496
Driftkostnader, kr/m ² *	268	500	278	268	987
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	268	262	256	221	245
Ränta, kr/m ² *	89	101	104	106	112
Underhållsfond, kr/m ²	94	0	137	65	19
Lån, kr/m ²	2 521	2 579	2 650	2 790	2 790

Nyckeltal som är markerade med en **asterisk*** är **obligatoriska upplysningar** enligt regelverket BFNAR 2016:10 och finns definierade nedan.

Nettoomsättning: intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 700	0	558 387	-384 534
Disposition enl. årsstämmbeslut			-384 534	384 534
Reservering underhållsfond		253 000	-253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				282 436
Vid årets slut	50 700	253 000	-79 147	282 436

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	173 853
Årets resultat	282 436
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	203 289

Extra avsättning till underhållsfond	
Att balansera i ny räkning	203 289

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 580	1 365 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 132	288 165
Summa rörelseintäkter		1 675 712	1 653 243
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-724 800	-1 349 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 765	-96 425
Personalkostnader	Not 6	-107 493	-106 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 549	-214 549
Summa rörelsekostnader		-1 150 607	-1 767 253
RÖRELSERESULTAT		525 106	-114 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 182	2 499
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-245 852	-273 022
Summa finansiella poster		-242 670	-270 523
Resultat efter finansiella poster		282 436	-384 534
Årets resultat		282 436	-384 534

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 072 909	6 275 138
Maskiner och andra tekniska anläggningar		3 129	6 252
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	168 098	27 591
Summa materiella anläggningstillgångar		6 244 136	6 308 981
Summa anläggningstillgångar		6 244 136	6 308 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 737	200
Övriga fordringar	Not 12	43 771	43 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 078	24 464
Summa kortfristiga fordringar		82 586	68 293
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 340 647	1 144 216
Summa kassa och bank		1 340 647	1 144 216
Summa omsättningstillgångar		1 423 233	1 212 509
SUMMA TILLGÅNGAR		7 667 369	7 521 490

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 700	50 700
Fond för yttre underhåll		253 000	0
Summa bundet eget kapital		303 700	50 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 147	558 387
Årets resultat		282 436	-384 534
Summa fritt eget kapital		203 289	173 853
Summa eget kapital		506 989	224 553
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 619 608	6 776 530
Summa långfristiga skulder		6 619 608	6 776 530
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 365	0
Skatteskulder		328	535
Övriga skulder	Not 16	72 160	137 741
Övriga skulder till kreditinstitut		190 048	190 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	247 871	192 083
Summa kortfristiga skulder		540 772	520 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 667 369	7 521 490

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	Helt avskrivna
Byte av vattenledning	Linjär	30
Stambyte	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Parkeringsplatser	Linjär	10
Fiberanslutning	Linjär	5
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 338 506	1 317 650
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 032	-3 032
Hyror, lokaler	14 660	11 800
Hyror, garage	21 000	21 000
Hyror, p-platser	16 250	16 400
Hyror, övriga	0	3 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-803	-2 460
Summa nettoomsättning	1 386 580	1 365 078

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Kabel-tv-avgifter	29 736	29 736
Balkonginglasning	257 544	257 544
Övriga ersättningar	1 120	0
Fakturerade kostnader	720	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-15
Summa övriga rörelseintäkter	289 132	288 165

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	0	-641 863
Reparationer	-50 501	-18 259
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 016	-35 016
Försäkringspremier	-23 059	-20 978
Kabel- och digital-TV	-29 820	-29 868
Obligatoriska besiktningar	-381	-456
Snö- och halkbekämpning	-812	-7 375
Förbrukningsinventarier	-27 770	-3 201
Fordons- och maskinkostnader	-11 214	-2 457
Vatten	-104 969	-150 644
Fastighetsel	-30 640	-25 659
Uppvärmning	-301 028	-310 456
Sophantering och återvinning	-65 215	-64 631
Skötsel och städ	-44 376	-38 589
Summa driftkostnader	-724 800	-1 349 453

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-75 666	-76 506
Arvode, yrkesrevisorer	-5 938	-5 938
Övriga förvaltningskostnader	-4 562	-5 825
Kreditupplysningar	-1 725	-1 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 120	0
Kontorsmateriel	-12 415	-5 600
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-70	-6
Bankkostnader	-431	-100
Övriga externa kostnader	-1 838	-700
Summa övriga externa kostnader	-103 765	-96 425

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Lön till kollektivanställda	-65 460	-64 261
Styrelsearvoden	-11 000	-11 000
Sammanträdesarvoden	-5 000	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Övriga kostnadsersättningar	-4 145	0
Pensionskostnader	-380	0
Sociala kostnader	-21 508	-26 865
Summa personalkostnader	-107 493	-106 826

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-173 266	-173 266
Avskrivning Markanläggningar	-28 963	-28 963
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 123	-3 123
Avskrivning Installationer	-9 197	-9 197
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-214 549	-214 549

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 015	2 080
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	65
Övriga ränteintäkter	142	354
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 182	2 499

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-239 500	-266 997
Övriga finansiella kostnader	-6352	-6 025
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-245 852	-273 022

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	981 712	981 712
Mark	245 000	245 000
Tillkommande utgifter	8 322 214	8 322 214
Markanläggning	333 964	333 964
Summa anskaffningsvärden	9 882 890	9 882 890

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-981 712	-981 712
Tillkommande utgifter	-2 494 811	-2 321 545
Markanläggningar	-131 229	-102 266
	- 3 607 752	- 3 405 523

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-173 266	-173 266
Årets avskrivning markanläggningar	-28 963	-28 963
	- 202 229	- 202 229

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 809 981	- 3 607 752
--	-------------	-------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	6 072 909	6 275 138
--	-----------	-----------

Varav

Mark	245 000	245 000
Tillkommande utgifter	5 654 137	5 827 403
Markanläggningar	173 772	202 735
Taxeringsvärde		
Bostäder	10 472 000	10 472 000
Lokaler	360 000	360 000
Totalt taxeringavärde	10 832 000	10 832 000
Varav byggnader	8 224 000	8 224 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	78 011	78 011
Installationer	150 866	150 866
	228 877	228 877
Årets anskaffningar	149 704	0
Summa anskaffningsvärden	378 581	228 877

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-74 882	-71 759
Installationer	-123 275	-114 078
	- 198 157	- 185 837
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 123	-3 123
Installationer	-9 197	-9 197
	- 12 320	- 12 320
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 210 477	- 198 157

Restvärde enligt plan vid årets slut	168 104	33 843
--------------------------------------	---------	--------

Varav

Maskiner och inventarier	3 129	6 252
Installationer	164 975	27 591

Not 12 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	35 406	35 406
Skattekonto	8 365	8 223
Summa övriga fordringar	43 771	43 629

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 868	451
Förutbetalda försäkringspremier	7 977	8 279
Förutbetalda driftkostnader	0	1 485
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 314	6 290
Förutbetald renhållning	5 484	5 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 434	2 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 078	24 464

Not 14 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Utbetald men ej bokförd skatteåterbetalning	41 383	0
Bankmedel	701 598	700 000
Transaktionskonto	596 667	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	443 216
Summa kassa och bank	1 340 647	1 144 216

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	6 809 656	6 966 578
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 048	-156 922
Långfristig skuld vid årets slut	6 619 608	6 809 656

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	5,08 %	2018-05-28	1 022 000,00	0,00	28 000,00	994 000,00
SWEDBANK	3,63 %	2019-01-25	2 351 866,00	0,00	49 689,00	2 302 177,00
SWEDBANK	3,79 %	2020-06-25	1 240 846,00	0,00	29 544,00	1 211 302,00
SWEDBANK	1,80 %	2022-01-25	2 351 866,00	0,00	49 689,00	2 302 177,00
Summa			6 966 578,00	0,00	-156 922,00	6 809 656,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 048 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 239	59 360
Övriga skulder	5 955	0
Skuld sociala avgifter och skatter	5 966	3 571
Summa övriga skulder	72 160	62 931

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	4 595	4 870
Upplupna räntekostnader	34 075	4 157
Upplupna elkostnader	4 509	4 456
Upplupna vattenavgifter	9 184	18 875
Upplupna värmekostnader	0	13 077
Upplupna revisionsarvoden	5 938	5 938
Upplupna styrelsearvoden	15 700	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 916	76 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 954	123 845
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 871	266 893

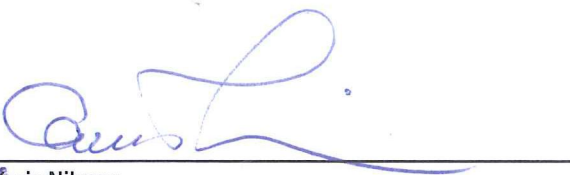
Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	7 883 000	7 883 000
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Örkelljunga 2017-12-27



Michael Björk



Karin Nilsson



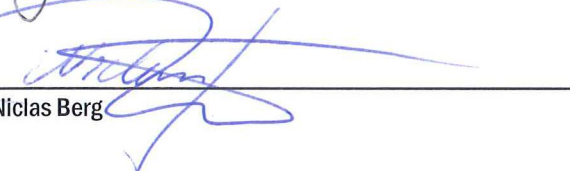
Nathalie Lindahl



Jan-Eric Karlsson



Torbjörn Brodin



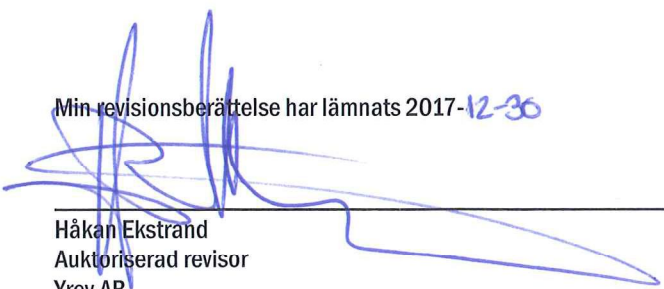
Niclas Berg

Mitt granskningsprogram har lämnats 2017-12-28



Henrik Mohlin
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-12-30



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Örkelljungahus nr 1, org.nr 737600-1892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Örkelljungahus nr 1 för räkenskapsåret 20160901-20170831.

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 2017-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Örkealljungahus nr 1 för räkenskapsåret 20160901-20170831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, medelförvaltningen 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 30 december 2017



Håkan Ekstrand
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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I

förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie

föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 planerade 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 Örkelljungahus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Örkelljungahus nr 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

