

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Berguven nr 1
Org nr: 716000-0068



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



8

Sj

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Berguven nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 254 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 567 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berguven 4 i Täby kommun. På fastigheten finns en byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Örnstigen 5-13 i Täby.

Fastigheten är via Riksbyggen fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseförsäkring samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	19	14	3	38

Dessutom tillkommer för uthyrning

Lokaler/förråd	Garage	P-platser
6	5	20

Total tomtarea 4 508 m²

Total Bostadsarea 2 338 m²

Total lokalarea 58 m²

Årets taxeringsvärde 42 649 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 33 414 000 kr kr



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 köper ekonomisk- och administrativ förvaltning av Riksbyggen. Vi styr och driver förvaltningen i egen regi vad gäller fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, reparations- och underhållsarbeten samt ekonomisk planering.

På extra föreningsstämma 2018-04-22 fattades det första av två beslut om att anta nya stadgar. Ett andra och definitivt beslut om nya stadgar fattades på ordinarie föreningsstämma 2018-11-27.

Ett av föreningens lån omsattes i maj och vårt andra lån omsattes i början av juli. Båda lånen ligger kvar hos Nordea och villkoras som tidigare med bankernas Stibor-ränta 3 mån under ett år som bas. Det innebär en räntesats på 0,8 % i dagens läge. Vid låneomsättningen i maj gjordes en extra amortering med 500.000 kr.

I mitten av juni gick vi ut med heltäckande boendeinformation om vad som varit, pågår och är på gång för vår bostadsrättsförening och fastighet. Bifogat denna information fanns ett exemplar av föreningens nya stadgar, informationsskriften "vem svarar för underhållet" samt försäkringsbesked från Protector angående bostadsrättstillägg.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Lybecks Högtryckstjänst AB
Dörrar och lås	Täby Danderyds Lås AB
Yttre skötsel sommar och vinter	Hessling & Lilja AB
Bredband, TV	Com Hem AB
Restprodukter, tidningar och elektriskt avfall	Suez Recycling AB
Städning	Minic Profallt Städ AB
Elleverans	Storuman Energi
Värmepumpar	Bravida Sveroge AB
Brandskydd	Kidde Sweden AB

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 84 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 858 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 283 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.



Elin Åkerblom, Heléne Sandlund och Ann-Britt Hedsén har gjort ett utmärkt jobb i vår trädgårdsgrupp. På höst- respektive vårstädning samt efterföljande trevlig samvaro med mat och dryck, deltar vanligen 15-20 personer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Relining av avloppsledning	34
Fasadarbeten	25

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte/renovering avloppsledning i k.v.	2017/2018
Takarbeten	2017/2018
LED-belysning i källarplan & trapphus	2016/2017
Stamrensning	2016/2017
OVK, ventilationskontroll	2016/2017
Omläggning entréfasadrabbater	2016
Omläggning asfaltsytor	2015
Fasad & fönster	2010
Bergvärme	2009
Säkerhetsdörrar	2008
Stambyte	2004
Nyinstallation av el	2004

Planerat underhåll	År
Renovering och byte av utrustning i värmecentral	2020 och framåt
Byte av maskinpark i tvättstugor	2020 och framåt
Stamrensning	2021/2022
OVK	2022/2023

Under verksamhetsåret 2018/2019 har en avloppsstam i källaren och i bjälklaget i taket ovanför skyddsrummet relinats. I värmecentralen har vissa underhållsarbeten genomförts. Skador på husfasad/sockel har åtgärdats. Rabatten vid infart till Örnstigen 13 där det förut även stod ett stort träd, har fått ett nytt utseende. Därutöver har inga större underhålls- eller reparationsarbeten gjorts.

Service med jämna intervaller genomförs i värmecentralen och i tvättstugan. Särskild genomgång av brandskydd görs en gång om året.



Efter ordinarie föreningsstämma 2018-11-27 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Tage Hedsén	Ordförande	Utsedd av stämman	2020
Elin Åkerblom	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2019
Gunnar Dahlström	Sekreterare	Utsedd av stämman	2019
Sargon Ölander	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Sandlund	Utsedd av stämman	2020
Ingvar Hammar	Utsedd av stämman	2019
Matilda Hedman	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Eva Lange	Förtroendevald revisor	Utsedd av stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Anders Skantz	Utsedd av stämman
Deloitte AB	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Ulrika Rosenkilde	Utsedd av stämman
Marie Lycksell	Utsedd av stämman

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

Föreningen har under året haft 9 st protokollförda styrelsemöten. Föreningens ombud i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm, har varit Bo Hedsén och Gunnar Dahlström.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrningar i två fall under året. I enlighet med föreningens stadgar tar vi här ut en avgift med 10 % av prisbasbeloppet för helår.

Överlåtelse- och pantförskrivningsrutinen handläggs av Riksbyggen. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbeloppet och pantförskrivningsavgiften är 1 % av prisbasbeloppet

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-10-01 då den höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Vi konstaterar att vi har ett bra grepp om verksamheten, ekonomin i balans samt väl planerat underhåll av vår fastighet både ut- och invändigt. Någon höjning av årsavgiften är inte aktuell under de närmaste åren. Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 772	1 768	1 770	1 742	1 743
Resultat efter finansiella poster	313	162	251	-1 449	205
Resultat exklusive avskrivningar	567	416	495	-1 205	449
Balansomslutning	13 334	13 606	13 632	13 782	14 485
Soliditet %	13	10	8	6	16
Likviditet %	342	285	211	125	510
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	715	715	715	715
Ränta, kr/m ²	41	31	26	41	73
Lån, kr/m ²	4 784	5 055	5 116	5 186	4 982

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 262	348 238	533 864	184 705	161 877
Disposition enl. årsstämmobeslut				161 877	-161 877
Reservering underhållsfond			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-59 257	59 257	
Årets resultat					312 884
Vid årets slut	71 262	348 238	757 607	122 839	312 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	346 581
Årets resultat	312 884
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 257
Summa	435 722

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	435 722
-----------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 772 054	1 768 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 193	15 201
Summa rörelseintäkter		1 804 247	1 783 405
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-922 642	-1 084 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 806	-134 882
Personalkostnader	Not 6	-85 592	-80 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-253 749	-253 749
Summa rörelsekostnader		-1 401 789	-1 553 630
Rörelseresultat		402 458	229 775
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 472	5 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 840	1 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 887	-75 118
Summa finansiella poster		-89 575	-67 898
Resultat efter finansiella poster		312 884	161 877
Årets resultat		312 884	161 877



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 419 924	11 649 431
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	688 732	712 974
Summa materiella anläggningstillgångar		12 108 656	12 362 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		12 165 656	12 419 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 013	0
Övriga fordringar	Not 11	41 862	76 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	40 126	34 781
Summa kortfristiga fordringar		83 001	111 730
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 085 390	1 074 661
Summa kassa och bank		1 085 390	1 074 661
Summa omsättningstillgångar		1 168 391	1 186 391
Summa tillgångar		13 334 047	13 605 796



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		419 500	419 500
Fond för yttre underhåll		757 607	533 864
Summa bundet eget kapital		1 177 107	953 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		122 838	184 705
Årets resultat		312 884	161 877
Summa fritt eget kapital		435 772	346 581
Summa eget kapital		1 612 829	1 299 946
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 244 290	11 889 985
Summa långfristiga skulder		11 244 290	11 889 985
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		166 100	166 100
Leverantörsskulder		27 156	41 838
Skatteskulder		3 959	0
Övriga skulder	Not 15	623	3 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	279 090	204 741
Summa kortfristiga skulder		476 928	415 865
Summa eget kapital och skulder		13 331 691	13 605 796

gr

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	160
Markanläggningar	Linjär	100
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Entréportar och garagedörrar	Linjär	40
Fasader och fönster	Linjär	40
Värmepump	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 672 608	1 672 608
Hyror, lokaler	34 700	30 200
Hyror, garage	31 200	31 200
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-804	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 650	-1 804
Summa nettoomsättning	1 772 054	1 768 204



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	15 842	9 209
Fakturerade kostnader	1 980	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	4
Övriga rörelseintäkter	14 369	5 628
Summa övriga rörelseintäkter	32 193	15 201

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-59 257	-120 474
Reparationer	-83 747	-160 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 816	-54 946
Försäkringspremier	-30 794	-29 398
Kabel- och digital-TV	-73 838	-72 214
Återbäring från Riksbyggen	1 000	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 582	0
Serviceavtal	-5 203	-4 974
Snö- och halkbekämpning	-27 269	-73 375
Förbrukningsinventarier	-12 658	-15 143
Vatten	-71 756	-69 533
Fastighetsel	-312 201	-297 955
Sophantering och återvinning	-64 775	-71 939
Trädgårdsskötsel	-59 000	-79 250
Städning	-58 747	-35 445
Summa driftkostnader	-922 642	-1 084 104



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-81 918	-84 509
IT-kostnader	-1 424	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-17 413	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 263	-20 287
Kreditupplysningar	-2 775	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 317	-7 872
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 900	-1 900
Bankkostnader	-1 790	-2 990
Summa övriga externa kostnader	-139 806	-134 882

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-44 700	-44 700
Sammanträdesarvoden	-19 000	-14 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-6 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-14 492	-13 095
Summa personalkostnader	-85 592	-80 895

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-96 468	-96 468
Avskrivning Markinventarier	-41 188	-41 188
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 851	-91 851
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 945	-9 945
Avskrivning Installationer	-14 297	-14 297
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-253 749	-253 749



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 646 832	9 646 832
Mark	331 770	331 770
Standardförbättringar	0	0
Standardförbättringar	3 666 864	3 666 864
Markanläggning	1 049 806	1 049 806
Värmepump	823 760	823 760
	15 519 032	15 519 032
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 519 032	15 519 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 631 061	-2 534 593
Standardförbättringar	-826 659	-734 808
Markanläggningar	0	-10 498
Värmepump	-411 880	-370 692
	-3 869 600	- 3 640 093
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-85 970	-85 970
Årets avskrivning standardförbättringar	-91 851	-91 851
Årets avskrivning markanläggningar	-10 498	-10 498
Årets avskrivning värmepump	-41 188	-41 188
	- 229 507	- 229 507
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 099 107	- 3 869 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 200 000	33 000 000
Lokaler	449 000	414 000
	42 649 000	33 414 000
Totalt taxeringsvärde	42 649 000	33 414 000
varav byggnader	22 041 000	18 669 000
varav mark	20 608 000	14 745 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Entréportar och garagedörrar	397 815	397 815
Säkerhetsdörrar	571 875	571 875
	969 690	969 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Entréportar och garagedörrar	-99 450	-89 505
Säkerhetsdörrar	-157 266	-142 969
	- 256 716	- 232 474
Årets avskrivningar		
Entréportar och säkerhetsdörrar	-9 945	-9 945
Säkerhetsdörrar	-14 297	-14 297
	- 24 242	- 24 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 280 958	- 256 716

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	57 000	57 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	57 000	57 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	33 087
Skattekonto	41 862	43 862
Summa övriga fordringar	41 862	76 949

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 178	1 122
Förutbetalda försäkringspremier	19 836	17 396
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 953	5 542
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 201	6 059
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 958	4 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 126	34 781



Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	323 693	451 637
Transaktionskonto	759 697	621 024
Summa kassa och bank	1 085 390	1 074 661

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	11 410 390	12 056 085
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-166 100	-166 100
Långfristig skuld vid årets slut	11 244 290	11 889 985

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-05-20	4 033 920,00	-3 470 560,00	563 360,00	0,00
NORDEA		2019-07-03	8 022 165,00	-7 940 545,00	81 620,00	0,00
NORDEA	0,83%	2020-05-20	0,00	3 470 560,00	21 120,00	3 449 440,00
NORDEA	0,81%	2020-07-03	0,00	7 960 950,00	0,00	7 960 950,00
Summa			12 056 085,00	20 405,00	666 100,00	11 410 390,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga skulder	443	3 186
Avräkning hyror och avgifter	180	0
Summa övriga skulder	623	3 186

gr

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	10 747	10 293
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 069	0
Upplupna elkostnader	12 296	13 007
Upplupna vattenavgifter	12 869	11 263
Upplupna kostnader för renhållning	27 236	11 481
Upplupna revisionsarvoden	0	16 337
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 608	6 354
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 915	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 350	136 006
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 090	204 741

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	12 545 000	12 545 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Täby 2019-10-15
Ort och datum

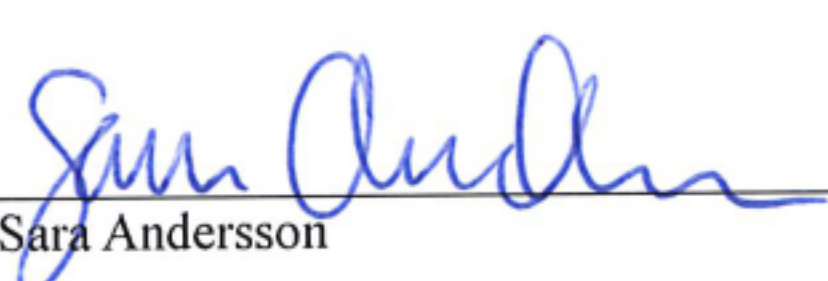

Bo Hedsén


Elin Åkerblom


Gunnar Dahlström


Sargon Ölander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-07


Sara Andersson

Deloitte


Eva Lange

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RB Brf Berguven nr 1
organisationsnummer 716000-0068**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Berguven nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 augusti 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.

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 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 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

Våra 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 RB Brf Berguven nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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.

Östersund den 7 november 2019

Deloitte AB

Sara Andersson
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 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 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 Berguven 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Berguven 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet