

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Apelvikhöjd
Org nr: 769602-4160



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen Brf Apelvikshöjd vid ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 4 maj 2020 kl 18.00

Plats: Apelvikshöjds kyrka, Varberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning

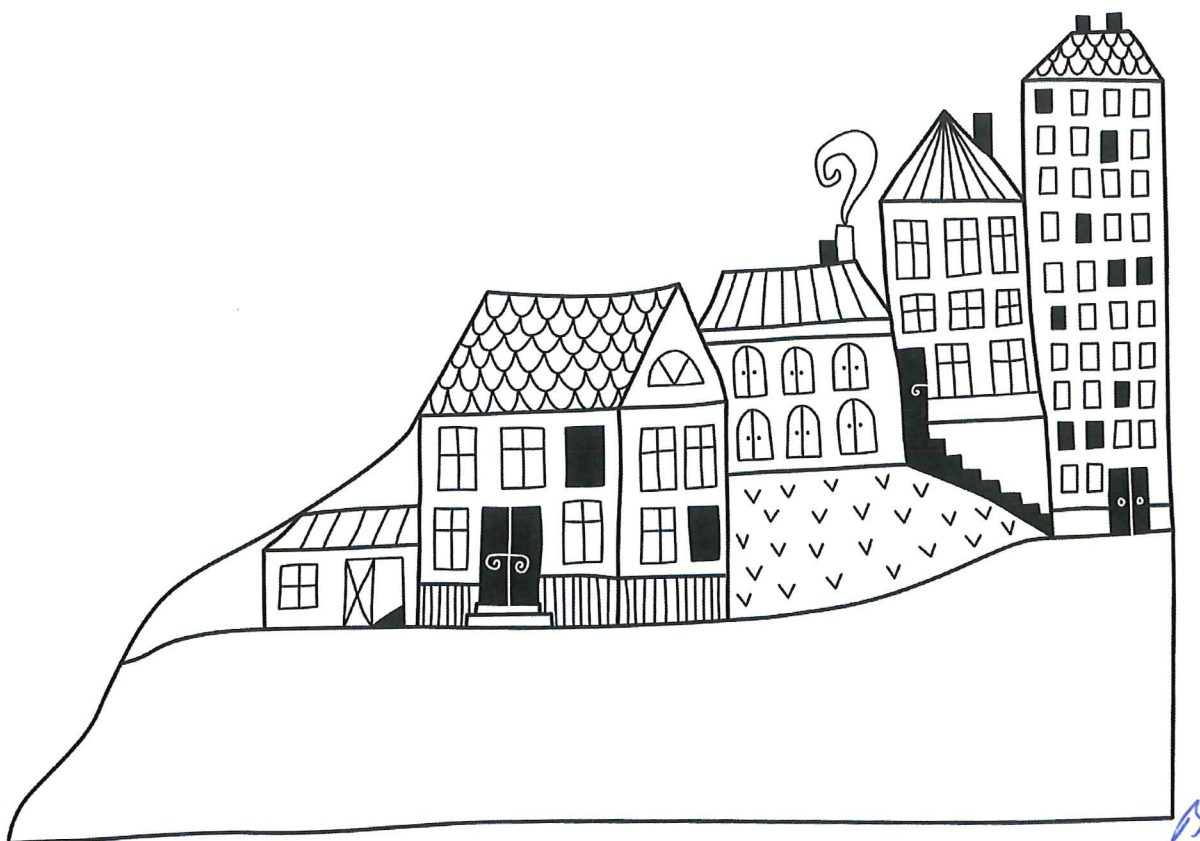
Varberg i april 2020

1. stämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämmoordförande
4. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
6. val av rösträknare
7. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. framläggande av styrelsens årsredovisning
9. framläggande av revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition
12. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisorer och revisorssuppleanter
18. val av valberedning och i förekommande fall övriga funktionärer
19. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Apelvikshöjd får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av större kostnader för reparationer och underhåll av markytor och fönster. Kostnaderna för vatten och renhållning har stigit under året, likaså räntekostnaderna.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 535 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 165 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klinten 4 i Varbergs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastighetens adress är Släntstigen i Varberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rok	12	
3 rok	24	
4 rok	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	33	
P-platser	22	

Total tomtarea	21 416 m ²
Total bostadsarea	3 792 m ²
Total lokalarea	429 m ²
Årets taxeringsvärde	58 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 484 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

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 817 tkr och planerat underhåll för 468 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 292 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 710 tkr (168 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 464 tkr (110 kr/m²). Styrelsen har för avsikt att justera avsättningen så att denna ligger i nivå med underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (fönsterlister)	35 599
Markytor (utebelysning)	432 689

De närmaste åren planeras underhållsåtgärder för bland annat garageportar och hissar samt målning och belysning i trapphus. Beräknad kostnad är cirka 2 miljoner kronor. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irene Rasmusson	Ordförande	2020
Bengt Eckerdal	Sekreterare	2021
Kerstin Skoglund Fredriksson	Vice ordförande	2021
Margaret Andersson	Ledamot	2020
Christian Brandel	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Nilsson	Suppleant	2021
Alexander Keucken	Suppleant	2021
Lena Jinnestrand	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Garstam	Förtroendevald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hilmer Malm		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Tallgren Andersson	Sammanställande	2020
Hans Hansson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2020-04-01.

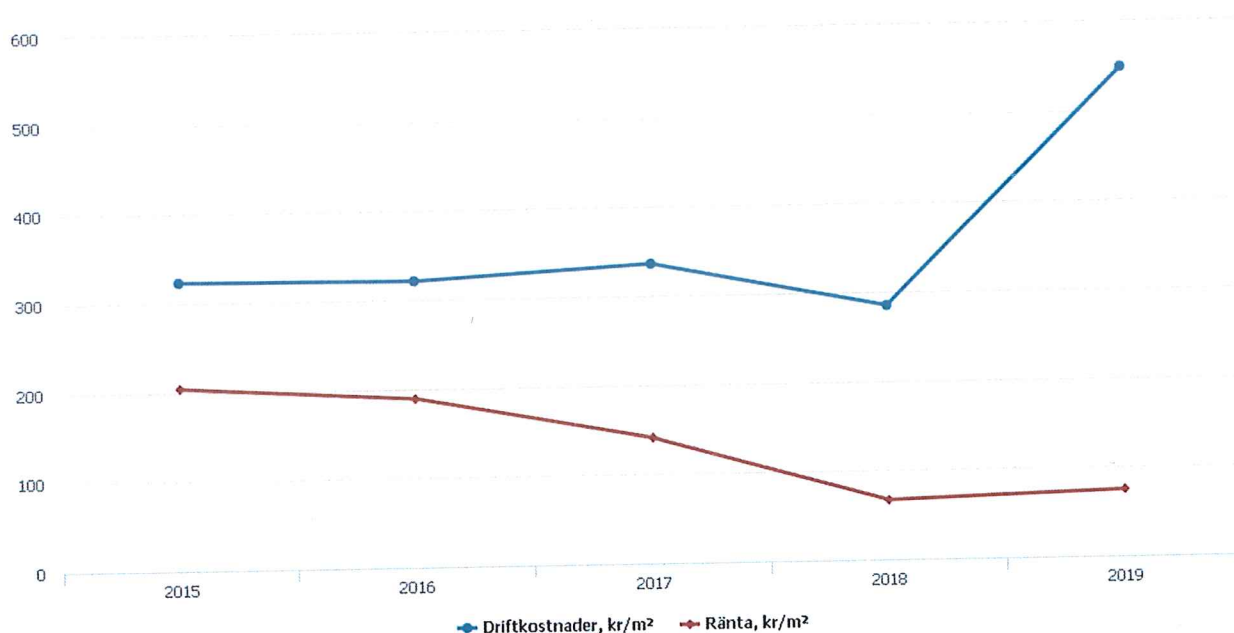
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 877 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 472	3 418	3 347	3 291	3 285
Resultat efter finansiella poster	-370	605	585	297	128
Soliditet %	38	39	35	35	34
Likviditet %	3	3	3	4	2
Driftkostnader, kr/m ²	493	255	336	321	323
Ränta, kr/m ²	145	144	141	189	204
Lån, kr/m ²	5 765	5 831	6 335	6 367	6 398
Skuldkvot %	6,30	6,50	7,10	7,30	7,40
Belåningsgrad %	38	48	52	52	62
Räntekostnad %	16	16	16	24	28



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 i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Förhållande mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, ska vara över 1 för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar.

Driftkostnader: Se not 4 delat med bostadsarea + lokalarea.

Ränta: Se not 10 delat med boastadsarea.

Lån: Förhållande mellan lån och bostadsyta, under 5 000 kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm är dåligt.

Skuldkvot: Förhållande mellan lån och nettoomsättning, se not 3, under 5 är bra, 10 – 15 är sämre, över 15 visar att föreningens ekonomi är ohållbar.

Belåningsgrad: Förhållande mellan lån och taxeringsvärde, bör vara under 75%.

Räntekostnad: Förhållande mellan räntekostnad, se not 10 och nettoomsättning, se not 3. Under 20% är bra, över 40% är dåligt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 896 024	0	0	2 550 529	3 297 456	605 292
Disposition enl. årsstämmobeslut					605 292	-605 292
Reservering underhållsfond				464 310	-464 310	
Ianspråktagande av underhållsfond				-468 288	468 288	
Årets resultat						-369 839
Vid årets slut	7 896 024	0	0	2 546 551	3 906 726	-369 839

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 902 748
Årets resultat	-369 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-464 310
Årets ianspråktagande av underhållsfond	468 288
Summa	3 536 887

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 536 887

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	3 471 941	3 417 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 212	14 678
Summa rörelseintäkter		3 490 153	3 432 319
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 083 675	-1 079 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 941	-652 852
Personalkostnader	Not 6	-100 563	-73 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-534 766	-533 865
Summa rörelsekostnader		-3 368 944	-2 340 093
Rörelseresultat		121 209	1 092 226
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	52 656	52 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 907	5 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-548 611	-544 743
Summa finansiella poster		-491 048	-486 934
Resultat efter finansiella poster		-369 839	605 292
Årets resultat		-369 839	605 292

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 224 107	33 758 872
Summa materiella anläggningstillgångar		33 224 107	33 758 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	548 500	548 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		548 500	548 500
Summa anläggningstillgångar		33 772 607	34 307 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	693	1 138
Övriga fordringar	Not 14	10 256	3 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	187 802	162 037
Summa kortfristiga fordringar		198 751	166 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 808 588	2 777 880
Summa kassa och bank		2 808 588	2 777 880
Summa omsättningstillgångar		3 007 340	2 944 235
Summa tillgångar		36 779 946	37 251 607

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 896 024	7 896 024
Fond för yttre underhåll		2 546 551	2 550 529
Summa bundet eget kapital		10 442 575	10 446 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 906 726	3 297 456
Årets resultat		-369 839	605 292
Summa fritt eget kapital		3 536 887	3 902 748
Summa eget kapital		13 979 462	14 349 301
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 862 095	21 992 095
Summa långfristiga skulder		21 862 095	21 992 095
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	120 000	120 000
Leverantörsskulder	Not 18	60 619	217 847
Skatteskulder	Not 19	1 620	0
Övriga skulder	Not 20	261 644	287 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	494 506	284 552
Summa kortfristiga skulder		938 390	910 211
Summa eget kapital och skulder		36 779 946	37 251 607

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Bredband, fjärrvärme	Linjär	15
Parkeringsplatser	Linjär	20
Granitstolpar	Linjär	20
Kompost	Linjär	20

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	3 326 400	3 261 312
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-37 921	-22 121
Hyror, garage	158 409	158 628
Hyror, p-platser	39 624	39 624
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-944	-5 558
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 627	-14 244
Summa nettoomsättning	3 471 941	3 417 641

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	13 943	10 884
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	3 909	3 794
Summa övriga rörelseintäkter	18 212	14 678

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-468 288	-213 668
Reparationer	-816 783	-177 383
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 456	-75 016
Försäkringspremier	-26 581	-25 810
Återbäring från Riksbyggen	6 300	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 885	0
Obligatoriska besiktningar	-44 955	-10 292
Bevakningskostnader	-27 563	-6 854
Snö- och halkbekämpning	-33 045	-19 228
Statuskontroll	-11 250	-3 964
Förbrukningsinventarier	-4 632	-1 685
Vatten	-151 798	-137 048
Fastighetsel	-97 977	-96 228
Uppvärmning	-244 233	-264 346
Sophantering och återvinning	-65 530	-57 939
Summa driftkostnader	-2 083 675	-1 079 960

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-13 233
Förvaltningsarvode	-531 198	-522 592
IT-kostnader	-23 319	-20 715
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-26 032	0
Kreditupplysningar	-824	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 139	-9 312
Representation	-4 495	0
Kontorsmateriel	-6 279	-736
Konsultarvoden	-30 000	0
Bankkostnader	-2 155	-3 308
Övriga externa kostnader	0	-64 831
Summa övriga externa kostnader	-649 941	-652 852

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-38 500
Sammanträdesarvoden	-43 800	-18 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-950	-300
Sociala kostnader	-19 313	-14 616
Summa personalkostnader	-100 563	-73 416

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-458 844	-458 844
Avskrivning Markanläggningar	-7 651	-7 651
Avskrivning Markinventarier	-18 750	-18 750
Avskrivningar Standardförbättringar	-49 521	-48 620
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-534 766	-533 865

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 1 097 andelar à 48 kr	52 656	52 656
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	52 656	52 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 860	5 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 907	5 153

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-282 706	-255 496
Övriga finansiella kostnader*	-265 905	-289 247
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-548 611	-544 743

* Avser kostnad för SWAP

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 340 000	40 340 000
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	742 813	661 750
Markanläggning	153 023	153 023
Markinventarier	375 000	375 000
	43 380 836	43 299 773
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	81 063
Markinventarier	0	0
	0	81 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 380 836	43 380 836
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 144 655	-8 685 812
Standardförbättringar	-401 554	-352 934
Markanläggningar	-38 255	-30 604
Markinventarier	-37 500	-18 750
	-9 621 964	-9 088 100
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-458 844	-458 844
Årets avskrivning standardförbättringar	-49 521	-48 620
Årets avskrivning markanläggningar	-7 651	-7 651
Årets avskrivning markinventarier	-18 750	-18 750
	-534 766	-533 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 156 730	-9 621 965
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 224 107	33 758 873
Varav		
Byggnader	30 736 501	31 195 345
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	291 739	341 260
Markanläggningar	107 117	114 768
Markinventarier	318 750	337 500

Taxeringsvärden

Bostäder	57 000 000	45 400 000
Lokaler	1 336 000	1 084 000
Totalt taxeringsvärde	58 336 000	46 484 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 720 000</i>	<i>35 699 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 616 000</i>	<i>10 785 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
1 097 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	548 500	548 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	548 500	548 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 138
Kundfordringar	693	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	693	1 138

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 820
Skattekonto	10 256	360
Summa övriga fordringar	10 256	3 180

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 412	26 581
Förutbetalda driftkostnader	3 621	3 526
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 800	130 648
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 282	1 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 688	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 802	162 037

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 355	3 272
Bankmedel*	1 420 825	1 415 966
Transaktionskonto	1 385 408	1 358 642
Summa kassa och bank	2 808 588	2 777 880

* SBAB och Nordea

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	21 982 095	22 102 095
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 862 095	21 982 095

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,23%	2019-03-29	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,85%	2020-02-29	6 102 095,00	0,00	120 000,00	5 982 095,00
NORDEA	0,80%	2020-03-11	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA**	0,92%	2020-03-30	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
Summa			22 102 095,00	0,00	120 000,00	21 982 095,00

* Senast kända räntesatser

** Se not 10. SWAP förfaller 2020-03-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	60 619	217 847
Summa leverantörsskulder	60 619	217 847

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 620	0
Summa skatteskulder	1 620	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	246 462	256 352
Skuld sociala avgifter och skatter	15 182	31 461
Summa övriga skulder	261 644	287 813

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	424	781
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 625	0
Upplupna elkostnader	9 846	12 030
Upplupna värmekostnader	32 433	35 573
Upplupna kostnader för renhållning	7 380	973
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	1 431
Upplupna kostnader för underhållsadministration	104 079	42 920
Upplupna revisionsarvoden	17 850	17 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 879	43 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 990	129 056
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 506	284 552

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 404 000	32 404 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

VARBERG 2020-04-02
Ort och datum

Irene Rasmusson
Irene Rasmusson

Margaret Andersson
Margaret Andersson

Bengt Eckerdal
Bengt Eckerdal

Kerstin Skoglund Fredriksson
Kerstin Skoglund Fredriksson

Christian Brandel
Christian Brandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14

Lars Garstam
Lars Garstam
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Karlsson
Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Apelvikhöjd, org.nr 769602-4160.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Apelvikhöjd för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorn

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

146

- 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 mig 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Apelvikhöjd:s resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Apelvikhöjd för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

146

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalande vill vi anmärka på att styrelsen, i strid med föreningens stadgar, inte gjort avättningar till underhållsfond som motsvarar upprättad underhållsplan.

Halmstad den 14 april 2020



Lars Garstam
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Underhållsplan 30 år

204047 RB BRF Apelvikshöjd

204047 RB BRF Apelvikshöjd - Inklusive underliggande objekt

Beställd av:
RB99LFD
2020-02-20 11:44

Startår: 2020
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och byggherrekostnader
P/U/K/U: Ingen
Objektiv: Kodstruktur - Nivå 6

Kostnadsfaktor:
Inkl. moms och byggherrekostnader
Gruppering:
Detaljer: Kodstruktur - Nivå 6

	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121110 Styrdon för rör och luft, flerbostadshus	24	0	0	0	0	8	0	24	0	0	56 505	1 884
SC121141 Byte DUC, modell mindre	142	0	0	0	0	0	0	142	0	0	283 500	9 450
SC212221 Takplåt, planbändtäck, målning	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44 010	1 467
SC212222 Takplåt, planbändtäck, byte/läggning ca 25 %	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	50 784	1 693
SC212414 Betonggarnor, byte inkl papp och läkt	0	0	0	2 537	0	0	0	0	0	0	2 537 264	84 575
SC213112 Hångarnor galvflack, byte	0	0	80	206	0	0	0	0	0	0	286 156	9 539
SC213212 Stuprör galvflack, byte	0	0	53	211	0	0	0	0	0	0	264 300	8 810
SC213311 Takrot, målning	69	7	43	0	0	69	0	50	0	0	239 208	7 974
SC213511 Vindskivor målning	9	0	7	0	0	9	0	7	0	0	33 240	1 108
SC214210 Gångbryggor	0	0	0	0	0	0	0	493	0	0	493 290	16 443
SC214310 Taksäkerhetsutrustning	0	0	0	0	0	0	0	206	0	0	205 578	6 853
SC215211 Plåtdetaljer, låg omfattning, målning	0	0	30	0	0	0	0	28	0	0	57 240	1 908
SC215214 Plåtdetaljer, låg omfattning, byte	0	0	209	16	0	0	0	209	0	0	435 024	14 501
SC221114 Träpanel, målning	0	51	136	0	78	0	51	136	0	26	478 849	15 962
SC221314 Pulsfasad, omfärgning	0	0	509	0	0	0	0	509	0	0	1 018 332	33 944
SC221315 Pulsfasad, ompulsning ca 10%	0	0	0	480	0	0	0	0	0	480	960 132	32 004
SC221721 Sockel puts, rengöring + reparation ca 25%	0	0	0	15	187	50	0	0	15	0	267 057	8 902
SC221723 Sockel puts, lagning	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	18 609	620
SC221811 Rengöring högttrycksvätt	259	342	0	0	0	342	413	0	0	342	1 697 612	56 597
SC223214 Aluminiumklätt fönster, litet, målning utvändigt	0	0	81	0	0	0	0	81	0	0	161 736	5 391
SC223224 Aluminiumklätt fönster, stort, målning utvändigt	0	0	367	0	0	0	0	328	0	0	694 292	23 143
SC223234 Fönsterdörr aluminium, målning utvändigt	0	0	41	0	0	0	0	9	0	0	49 651	1 655
SC223252 Fasta fönsterpartier aluminium, strykning utsida	30	0	200	0	0	30	0	200	0	0	459 648	15 322
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	0	0	420	0	0	0	0	0	0	0	420 450	14 015
SC233211 Dörrar trä, målning	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	6 900	230
SC233311 Garageport trä, målning	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	9 485	316
SC233321 Garageport stål/aluminium, justering	148	74	148	74	148	74	148	74	148	74	1 112 730	37 091
SC233322 Garageport stål/aluminium, byte	894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	894 157	29 805
SC233324 Garageport stål/aluminium, målning	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	14 993	500
SC292420 Stänger och balkar, plåt/smide	2	0	5	1	0	6	1	1	0	5	21 139	705
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	0	476	0	0	0	0	476	0	0	0	952 620	31 754
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	3	16	0	0	0	0	0	0	3	0	22 911	764
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	7 873	262

	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341111 Betonggolv, rep +målnings	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3 256	109
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	0	117	0	0	0	0	0	0	117	0	234 264	7 809
SC341131 Cementmosaikgolv, slipning	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	94 860	3 162
SC341152 Plastmatta, byte	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	23 166	772
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	0	8	0	0	0	0	0	0	8	0	15 672	522
SC343932 Låscylinder och kista, byte	0	317	0	0	0	0	0	0	0	0	317 285	10 576
SC344313 Byte duschtermostat	0	4	0	0	0	0	0	0	4	0	8 382	279
SC344431 Byte wc	0	6	0	0	0	0	0	0	6	0	12 800	427
SC344441 Byte tvättställ	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0	9 954	332
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	0	3	0	0	0	0	0	0	3	0	6 898	230
SC344511 Byte utslagsback	0	8	0	0	0	0	0	0	8	0	16 086	536
SC345191 Byte av kompaktkök (trinett)	0	17	0	0	0	0	0	0	17	0	34 128	1 138
SC346121 Rum 10-20 m2, helmålning	0	10	0	0	0	0	0	0	10	0	20 216	674
SC346220 Våtrum 3-5 m2	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0	10 800	360
SC421315 Byte cirkulationspump vatten, ca 0,5 kW.	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22 241	741
SC462222 Byte värmepump, frånluft	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	73 178	2 439
SC462400 Värmeväxlare	0	0	0	0	0	68	0	0	0	0	67 500	2 250
SC462911 Ackumulatortank, < 300 liter, byte	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	33 721	1 124
SC463122 Termostatventiler, byte	0	0	0	0	0	0	0	286	0	0	286 494	9 550
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	24 300	810
SC463132 Injustering radiatorventiler, per ventil	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	23 616	787
SC463240 Reglerventiler VS	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	6 615	221
SC463312 Cirkulationspump värme, ca 0,5 kW - Byte	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	28 725	958
SC463611 Shuntgrupper, DN 20-25, byte	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	23 650	788
SC471312 Byte takfläkt ca 0,5 m3/s.	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	23 776	793
SC471331 Radialfläktar, diameter 250mm, byte	180	0	0	0	0	0	0	180	0	0	360 504	12 017
SC472231 OVK-besiktning FT/FTX-system	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	179 170	5 972
SC521000 Belysningsarmaturer	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	16 200	540
SC521100 Belysningsarmaturer, rumsnivå	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2 025	68
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	438	0	0	0	0	0	0	438	0	875 544	29 185
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	0	24	64	0	0	0	0	0	0	24	112 524	3 751
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	8	388	0	0	0	0	0	0	0	395 854	13 195
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/flak, byte	0	0	0	0	102	0	0	0	0	102	203 724	6 791
SC540000 Motordriftsystem	46	0	0	0	0	0	0	46	0	0	92 496	3 083
SC622110 Kabel-TV nät flerbostadshus.	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	14 850	495
SC711000 Hissar	167	0	0	0	0	0	0	167	0	0	334 524	11 151
SC711122 Renovering hydraulhiss	921	0	0	0	0	0	0	921	0	0	1 841 904	61 397
SD311111 Asfaltyta, lagning ca 5%	0	67	0	0	0	0	0	0	0	0	67 284	2 243
SD311113 Asfaltyta, omläggning 100%	0	0	0	324	0	0	67	0	0	0	391 837	13 061
SD311121 Uppmålnings av p-platser	9	0	0	0	9	0	0	0	9	0	26 730	891
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	37	0	0	0	0	37	0	0	0	74 654	2 488
SD431111 Byte belysningsstolpe	0	0	0	0	234	0	0	0	0	0	234 256	7 809
SD431121 Byte belysningsarmatur på stolpe	0	0	0	0	133	0	0	0	0	133	265 356	8 845
SD451112 Byte motorvärmare, dubbelt uttag	63	0	0	0	0	63	0	0	0	0	125 712	4 190
Summa:	3 059	2 135	2 822	3 916	1 019	854	1 264	4 147	881	1 186	21 291 986	709 733

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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Apelvikshöjd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Apelvikshöjd 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

