

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Lerduvan
Org nr: 716420-4740



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lerduvan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haninge Söderby 1:840 i Haninge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Kulfångsgatan 2, 4, 6, 8 och 10 samt Vendelsövägen 70, 72, 74, 76 och 78 i Haninge.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring som inkluderar styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
31	23	96	150

Dessutom tillkommer

Lokaler *(kvarterslokal)	P-plats i garage	P-platser utomhus	MC- platser
1	62	129	5

*Delägarskap, se under *Föreningen har ingått i följande avtal.*

Total tomtarea 18 718 m²

Total bostadsarea 14 991 m²

19

Årets taxeringsvärde	171 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	135 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Amsler hiss
Hissbesiktning	Kiwa
Fibernät	Telia Sverige AB
Serviceavtal porttelefoni	Brandbergens Låshörna AB
Parkeringsservice	Parkeringsservice AB

Föreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen Söderby ga:24 tillsammans med BRF Semaforen som ägs av Haninge Bostäder. Föreningens andel är 55 procent. Delägarförvaltningen innefattar även markytor inom området.

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 709 tkr och planerat underhåll för 9 314 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 731 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 115 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 193 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 019 tkr (1 347 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 738 tkr (116 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Låsinstallation	2014	Passagesystem
Utomhus belysning	2014	
Lokaler	2015	Målning
Miljöhus	2015	Sopbehållare
Garage & P-platser	2015	Grindar
Lokaler	2016	Målning
Miljöhus	2016	Sopluckor och soputrustning
Högtrycksspolning av vattenledningar	2016	
Belysning garage	2016	
Garage & P-platser	2016	Montering av polykarbonat
Förråd	2016	
Installationer	2017	Solpaneler
Husropp utvändigt	2017	Plåtdörrar
Installationer	2018	Armaturer soprum samt garage
Portar och lås	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	999 439
Installationer (trapphus, dörrar, lägenhetsmätare, fågelsäkring tak)	7 573 821
Markytor (i och med kabeldragning i mark)	740 833

Planerat underhåll	År	Kommentar
Skärmtak	2020	
Yttertak	2027	
Fasader och balkonger	2027	

Föreningen tillämpar kostnadsfria avflyttningskontroller för boende i föreningen vid lägenhetsförsäljning och medlemsbyte!

Syftet med avflyttningskontroller är att säkerställa att inga bostadsrätter överläts som har brister avseende föreningens ansvarsområden. Det är ett hjälpmedel för att bevara standarden i fastighetsbeståndet samtidigt som det minskar risken för skadehändelser. Vanliga fel är borttagna radiatorer, diskmaskininstallationer med läckagerisker och otillåtna ändringar av lägenhetens väggar och ventilation. Kontrollerna sker i samband med en överlåtelse.

7

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Forslund	Ordförande	2020
Anita Baerentsen	Sekreterare	2020
Leif Lundgren	Ledamot	2021
Cecilia Radecka	Ledamot	2021
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Gilliusson	Suppleant	2020
Sara Bøndergaard	Suppleant	2020
Freja Ström	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Rickard Molander	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Winters Revisionsbyrå		2020
Per-Olov Törnberg		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Jirving (sammankallande)		2020
Harry Heilä		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 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

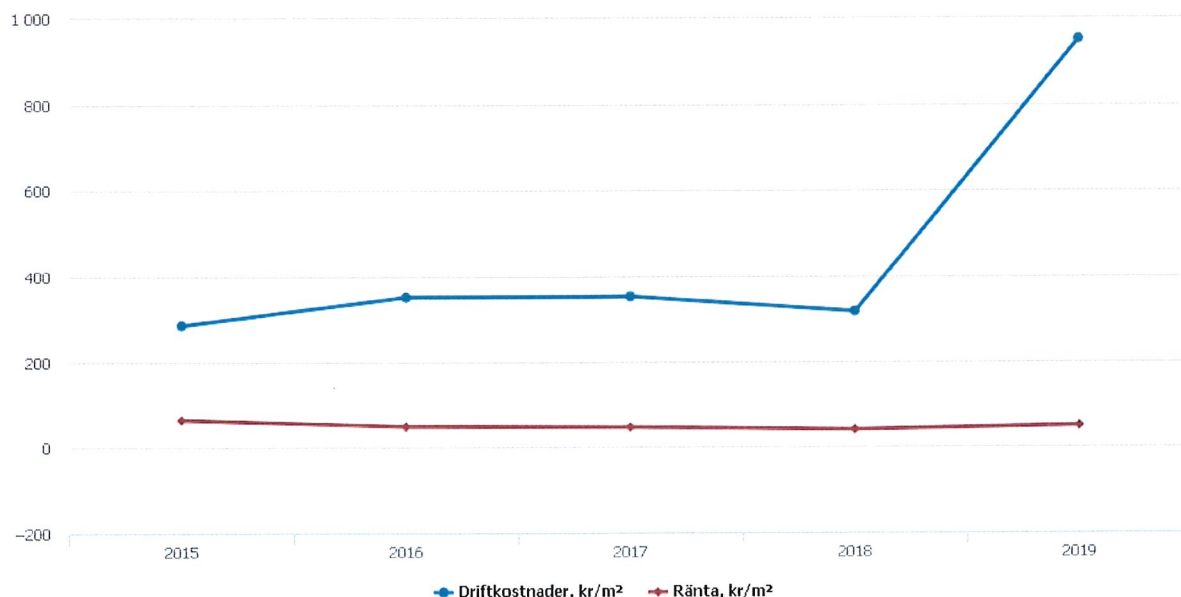
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 438	12 907	12 805	12 765	12 758
Resultat efter finansiella poster	-5 603	3 327	2 915	2 953	3 746
Balansomslutning	137 480	144 968	145 276	141 524	141 225
Soliditet %	37	39	36	35	33
Likviditet %	235	255	138	283	285
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	750	750	750	750	750
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m ²	952	318	353	352	286
Ränta, kr/m ²	50	41	47	49	64
Underhållsfond, kr/m ²	253	758	663	630	597
Lån, kr/m ²	5 658	5 785	5 912	5 975	6 175
Skuldkvot %	6,23	6,65	6,86	6,96	7,15



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 985 010	11 368 527	26 508 824	3 327 093
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 327 093	-3 327 093
Reservering underhållsfond		1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 314 093	9 314 093	
Årets resultat				-5 603 104
Vid årets slut	14 985 010	3 792 4304	37 412 010	-5 603 104

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	29 835 917
Årets resultat	-5 603 104
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 314 093
Summa	31 808 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **31 808 906**

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	13 438 829	12 907 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 414	137 658
Summa rörelseintäkter		13 622 243	13 045 017
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 266 393	-4 762 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 908 259	-1 915 461
Personalkostnader	Not 6	-219 668	-342 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 259 303	-2 259 303
Summa rörelsekostnader		-18 653 624	-9 280 640
Rörelseresultat		-5 031 381	3 764 377
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	158 880	158 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 495	20 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-747 098	-617 164
Summa finansiella poster		-571 723	-437 285
Resultat efter finansiella poster		-5 603 104	3 327 093
Årets resultat		-5 603 104	3 327 093

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 125 715	131 305 579
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 827 102	1 906 541
Summa materiella anläggningstillgångar		130 952 817	133 212 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 655 000	1 655 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 655 000	1 655 000
Summa anläggningstillgångar		132 607 817	134 867 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	409	11 449
Övriga fordringar	Not 14	69 004	246 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	156 822	483 423
Summa kortfristiga fordringar		226 234	740 953
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 646 101	9 360 710
Summa kassa och bank		4 646 101	9 360 710
Summa omsättningstillgångar		4 872 336	10 101 663
Summa tillgångar		137 480 153	144 968 783

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 985 010	14 985 010
Fond för yttre underhåll	3 792 435	11 368 528
Summa bundet eget kapital	18 777 445	26 353 538
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	37 412 009	26 508 824
Årets resultat	-5 603 104	3 327 093
Summa fritt eget kapital	31 808 906	29 835 917
Summa eget kapital	50 586 351	56 189 454
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	84 820 847
Summa långfristiga skulder	84 820 847	84 820 847
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 900 000
Leverantörsskulder	Not 18	867 559
Skatteskulder	Not 19	3 485
Övriga skulder	Not 20	72 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 115 331
Summa kortfristiga skulder	2 072 956	3 958 482
Summa eget kapital och skulder	137 480 153	144 968 783

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	100
Solceller	Linjär	25
Markarbete-IMD	Linjär	25

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	11 239 824	11 245 384
Hyror, lokaler	64 200	61 868
Hyror, garage	272 400	274 950
Hyror, p-platser	274 600	271 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 344	-4 964
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-13 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 139	-4 481
Rabatter	-90	0
Bränsleavgifter, bostäder	974 616	974 616
Elavgifter	628 762	101 386
Summa nettoomsättning	13 438 829	12 907 359

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	36 500	45 029
Övriga ersättningar	22 215	22 219
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	123 447	69 330
Summa övriga rörelseintäkter	183 414	137 658

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-9 314 093	-385 683
Reparationer	-708 673	-672 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 550	-200 550
Samfällighetsavgifter	0	-31 003
Försäkringspremier	-187 896	-171 372
Återbäring från Riksbyggen	21 300	20 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 704	-39 316
Serviceavtal	-233 058	-37 553
Obligatoriska besiktningar	-38 810	-170 380
Bevakningskostnader	0	-192 430
Snö- och halkbekämpning	-265 526	-285 614
Statuskontroll	-6 563	-11 375
Förbrukningsinventarier	-20 829	-14 348
Vatten	-629 745	-620 670
Fastighetsel	-1 405 049	-837 408
Uppvärmning	-694 748	-663 852
Sophantering och återvinning	-194 800	-252 297
*Förvaltningsarvode drift	-371 649	-197 139
Summa driftkostnader	-14 266 393	-4 762 970

*Förvaltningsarvode drift innefattar fastighets- och trädgårdsskötsel samt teknisk förvaltning som är utöver avtal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 299 639	-1 246 968
IT-kostnader	-452 033	-462 342
Arvode, yrkesrevisorer	-27 295	-26 250
Övriga försäljningskostnader	-590	0
Övriga förvaltningskostnader	-20 093	-46 363
Kreditupplysningar	-4 725	-4 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 687	-22 507
Kontorsmateriel	-24 825	-27 138
Telefon och porto	-12 960	-24 595
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-704	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Bankkostnader	-2 330	-2 300
Övriga externa kostnader	-34 879	-44 548
Summa övriga externa kostnader	-1 908 259	-1 915 461

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-87 950	-93 600
Sammanträdesarvoden	-18 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 040	-69 740
Övriga kostnadsersättningar	-900	-18 900
Övriga personalkostnader	-2 500	-4 200
Sociala kostnader	-36 278	-66 466
Summa personalkostnader	-219 668	-342 906

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Avskrivning Markanläggningar	-111 231	-111 231
Avskrivning Installationer	-79 439	-79 439
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 259 303	-2 259 303

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	158 880	158 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	158 880	158 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 140	20 898
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	355	101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 495	20 999

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-746 206	-616 628
Övriga räntekostnader	-892	-536
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-747 098	-617 164

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 863 272	206 863 272
Mark	974 000	974 000
Solceller	1 985 980	1 985 980
IMD	2 780 780	2 780 780
	212 604 032	212 604 032
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	212 604 032	212 604 032

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-79 391 912	-77 132 609
	-79 391 912	-77 132 609

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Årets avskrivning Solceller	-79 439	-79 439
Årets avskrivning IMD	-111 231	-111 231
	-2 259 303	-2 259 303

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-81 651 215	-79 391 912
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	125 593 397	127 662 030
Mark	974 000	974 000
Solceller	1 827 102	1 906 541
IMD	2 558 318	2 669 549

Taxeringsvärden

Bostäder	171 000 000	135 000 000
Totalt taxeringsvärde	171 000 000	135 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>134 000 000</i>	<i>105 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 655 000	1 655 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 655 000	1 655 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	409	11 449
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	409	11 449

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 105	246 081
Andra kortfristiga fordringar	66 899	0
Summa övriga fordringar	69 004	246 081

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 863	58 857
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	336 464
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 816	37 068
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 143	51 034
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 822	483 423

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	3 567 630	5 855 955
Företagskonto	47 400	10 950
Transaktionskonto	1 031 072	3 493 805
Summa kassa och bank	4 646 101	9 360 710

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	84 820 847	86 720 847
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	84 820 847	84 820 847

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2020-05-22	86 720 847,00	0,00	1 900 000,00	84 820 847,00
Summa			86 720 847,00	0,00	1 900 000,00	84 820 847,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	0	867 559
Summa leverantörsskulder	0	867 559

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	9 485	3 485
Summa skatteskulder	9 485	3 485

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 372	60 372
Övriga skulder	26 161	0
Skuld sociala avgifter och skatter	5 917	11 838
Avräkning hyror och avgifter	473	210
Clearing	0	-313
Summa övriga skulder	92 923	72 108

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 401	46 234
Upplupna räntekostnader	3 696	11 335
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 442	0
Upplupna elkostnader	306 556	63 270
Upplupna vattenavgifter	110 631	0
Upplupna värmekostnader	158 787	0
Upplupna revisionsarvoden	27 295	26 500
Upplupna styrelsearvoden	125 400	147 150
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 205	52 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 613	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 066 523	768 606
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 970 548	1 115 331

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 237 400	9 237 400
Haninge kommun har ställt borgen begränsad till 126 171 000 kr		

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Vendelsö 2020-03-18

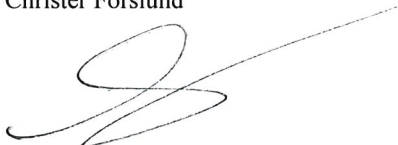
Ort och datum



Christer Forslund



Anita Baerentsen



Cecilia Radecka



Leif Lundgren



Berndt Rask

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08



Engzells revisionsbyrå
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Richard Molander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerduvan, org.nr 716420-4740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerduvan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns 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 revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

N

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska 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 föreningens 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 Lerduvan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 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 överskott eller underskott. 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:

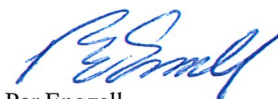
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

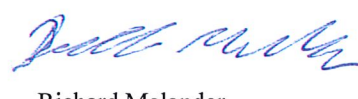
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-08



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Richard Molander
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. En skuldkvot över 10 är inte bra, och en skuldkvot över 20 är väldigt dålig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är

skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Styrelsens ord

De övergripande målen ligger fast för föreningen. Vi ska fortsatt investera i åtgärder som ger ökad trygghet, bättre miljö och trygg ekonomi. En stor kostnad under 2019 blev bytet av samtliga tio hissar. Vi passade samtidigt på att fräscha upp målningen i trapphusen och lägga nya mattor på våningsplanen.

Något som visat sig mycket uppskattat är att vi satte dörrautomatik på alla ytterdörrar för enklare passage. Det har också blivit enklare att komma in i grovsoprummen sedan vi ordnat så att man låser upp med samma bricka som till porten.

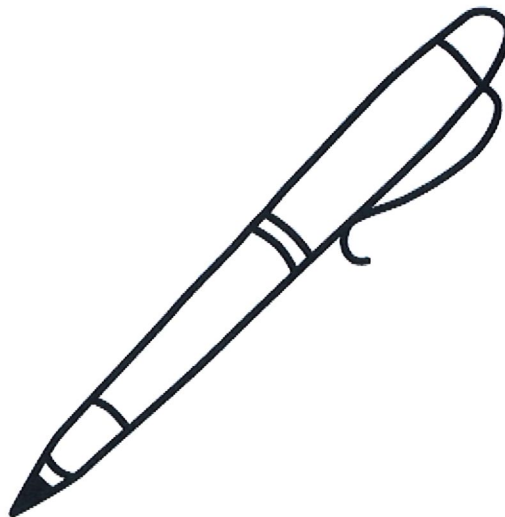
Under året bad vi om förslag på aktiviteter för trivseln i föreningen. Sonja Westberg nappade på det och bjöd in till träffar för personer över 55 år. Det var rätt stor anslutning i början men klingade av efter en tid. Ett mycket lovvärt initiativ som tyvärr rann ut i sanden, men vi får hoppas på att vi hittar andra aktiviteter som lockar.

Ekonomi har fortsatt utvecklats positivt då vi kunnat utnyttja ränteläget för att amortera på föreningens lån.

En fortsatt utbyggnad av solpaneler kommer att innebära mer besparingar både för föreningen och alla enskilda hushåll.

Styrelsen kommer succesivt att öka användningen av "Mitt Riksbyggen" för att kommunicera och informera alla medlemmar.

Vi ser fram emot ytterligare ett positivt år även om vi får fortsätta underhållet av fastigheten med stora kostnader.



RB BRF Lerduvan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lerduvan 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

