
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Landborgen Östra i Hbg
Org nr: 769615-3704



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Landborgen Östra i
Hbg får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-06. Nuvarande stadgar registrerades 2007-02-20.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drifts- samt räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 427% till 632%.

I resultatet ingår avskrivningar med 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 595 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är S:t Clemens gata 16-18 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
9	15	4		1		29

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	1	13	x

Total bostadsarea	1 815 m ²
Varav hyresrätter	118 m ²
Total tomtarea	723 m ²
Total lokalarea	65 m ²
Total garagearea	400 m ²

Årets taxeringsvärde	28 753 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 753 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Långvinkelns montessoriskola HB	65	2020-03-21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,23 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 46 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan upprättades 2016 och 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 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 375 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 537 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr. Styrelsen föreslår dessutom om extra avsättning till underhållsfonden på 400 000 kr till årsstämman.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Målning av socklar	2012
Nedsäkring av fastighetsabbonemang	2013
Upprättande av underhållsplan	2016
Underhåll hyreslägenhet	2016
Byte av fläktar samt kanalrengöring	2016
Underhållspolning	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning
Rengöring av hängrännor
OVK och ventilationsrengöring

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Mari Andersson	Ordförande	2020
Lars Rosie	Vice ordförande	2019
Louise Thorné	Sekreterare	2020
Patrik Hansson	Ledamot	2019
Mats Panther	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Mari Berggren	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av/kommentar
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Vakant

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.

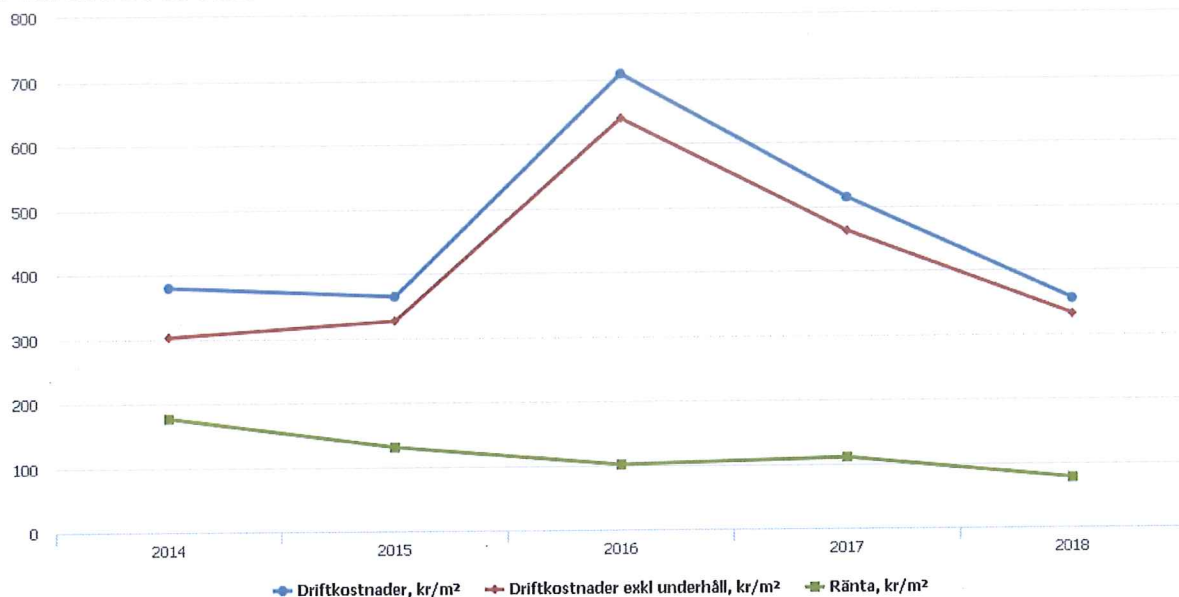
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2019-01-01. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 591	1 547	1 518	1 490	1 454
Resultat efter finansiella poster	319	-60	-425	147	-8
Resultat exklusive avskrivningar	595	217	-149	424	269
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	445	67	-224	349	194
Balansomslutning	37 468	37 172	37 353	37 606	37 429
Soliditet %	63	62	62	63	63
Likviditet %	632	427	296	461	341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	702	681	668	655	636
Driftkostnader, kr/m²	355	514	708	364	379
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	331	462	639	326	302
Ränta, kr/m²	77	110	101	130	176
Lån, kr/m²	7 255	7 255	7 255	7 255	7 255

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.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnader kr/m², ränta kr/ m², lån kr/ m² har samtliga bostadsareor + kommersiella lokaler som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Egna bostadsrätter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 200 000	-1 739 276	0	641 178	-856 629	-59 930
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-59 930	59 930
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-47 851	47 851	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0					
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						318 506
Vid årets slut	25 200 000	-1 739 276	0	743 327	-1 018 708	318 506

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-916 559
Årets resultat	318 506
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 851
Summa	-700 201

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra avsättning till underhållsfond	400 000
Att balansera i ny räkning	- 1 100 201

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 590 828	1 547 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 565	7 142
Summa rörelseintäkter		1 597 393	1 554 396
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-667 865	-965 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 501	-120 158
Personalkostnader	Not 6	-48 404	-48 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 839	-276 839
Summa rörelsekostnader		-1 134 608	-1 411 075
Rörelseresultat		462 784	143 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67	2 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 345	-205 942
Summa finansiella poster		-144 278	-203 252
Resultat efter finansiella poster		318 506	-59 930
Årets resultat		318 506	-59 930

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 411 222	35 688 061
Summa materiella anläggningstillgångar		35 411 222	35 688 061
Summa anläggningstillgångar		35 411 222	35 688 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	88 028	1 122
Företbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	94 594	37 316
Summa kortfristiga fordringar		182 622	38 438
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 874 283	1 445 361
Summa kassa och bank		1 874 283	1 445 361
Summa omsättningstillgångar		2 056 905	1 483 799
Summa tillgångar		37 468 127	37 171 860

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 200 000	25 200 000	
Egna bostadsrätter	- 1 739 376	- 1 739 376	
Fond för yttre underhåll	743 327	641 178	
Summa bundet eget kapital	24 203 951	24 101 802	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 018 708	-856 629	
Årets resultat	318 506	-59 930	
Summa fritt eget kapital	-700 201	-916 559	
Summa eget kapital	23 503 750	23 185 243	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 639 000	13 639 000
Summa långfristiga skulder		13 639 000	13 639 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 15	88 709	25 481
Skatteskulder	Not 16	101 779	100 791
Övriga skulder	Not 17	20 407	56 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	114 482	165 063
Summa kortfristiga skulder		325 377	347 617
Summa eget kapital och skulder	37 468 127	37 171 860	

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. Räkna 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 273 932	1 236 741
Hyror, bostäder	162 672	157 942
Hyror, lokaler	67 324	70 654
Hyror, garage	78 000	80 452
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 984
Debiterad fastighetsskatt	8 900	4 450
Summa nettoomsättning	1 590 828	1 547 255

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 040	2 040
Övriga ersättningar	4 523	4 928
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-6
Summa övriga rörelseintäkter	6 565	7 142

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-46 439	-97 209
Reparationer	-18 921	-291 790
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 303	-51 665
Försäkringspremier	-18 101	-17 247
Kabel- och digital-TV	-68 993	-67 594
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 914	-13 449
Obligatoriska besiktningar	-32 261	-25 517
Snö- och halkbekämpning	-6 143	-816
Förbrukningsinventarier	-14 200	-13 379
Vatten	-50 744	-50 696
Fastighetsel	-44 008	-42 632
Uppvärmning	-169 162	-168 257
Sophantering och återvinning	-23 453	-19 955
Förvaltningsarvode drift	-106 223	-105 388
Summa driftkostnader	-667 865	-965 596

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 670	-94 331
Arvode, yrkesrevisorer	-9 688	-7 788
Övriga förvaltningskostnader	-18 738	-4 743
Inkassoavgifter	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 179	-6 720
Telefon och porto	-4 673	-4 509
Bankkostnader	-1 550	-1 268
Övriga externa kostnader	-6 778	-800
Summa övriga externa kostnader	-141 501	-120 158

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sociala kostnader	-8 404	-8 481
Summa personalkostnader	-48 404	-48 481

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-276 839	-276 839
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-276 839	-276 839

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67	2 690
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67	2 690

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-129 315	-192 302
Övriga räntekostnader	-1 390	0
Övriga finansiella kostnader	-13 640	-13 640
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-144 345	-205 942

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	26 622 684	26 622 684
Mark	10 774 955	10 774 955
	37 397 639	37 397 639
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 397 639	37 397 639
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 709 578	-1 432 739
	- 1 709 578	- 1 432 739
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-276 839	-276 839
	- 276 839	- 276 839
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 986 417	- 1 709 578
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 411 222	35 688 061
Varav		
Byggnader	24 636 267	24 913 106
Mark	10 774 955	10 774 955
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 400 000	27 400 000
Lokaler	1 353 000	1 353 000
Totalt taxeringsvärde	28 753 000	28 753 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 829 000</i>	<i>18 829 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 924 000</i>	<i>9 924 000</i>
Not 11 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	-202	1 122
Övriga kortfristiga fordringar	88 230	0
Summa övriga fordringar	88 028	1 122
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 970
Förutbetalda försäkringspremier	20 744	18 101
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 212	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 638	17 245
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 594	37 316

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	559 477	557 439
Transaktionskonto	1 312 806	885 922
Summa kassa och bank	1 874 283	1 445 361

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	13 639 000	13 639 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 639 000	13 639 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,04%	2019-11-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,51%	2021-11-25	6 039 000,00	0,00	0,00	6 039 000,00
SWEDBANK	0,85%	Rörligt	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
Summa			13 639 000,00	0,00	0,00	13 639 000,00

Den totala skulden förväntas att betalas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	88 709	25 481
Summa leverantörsskulder	88 709	25 481

Not 16 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	101 779	100 791
Summa skatteskulder	101 779	100 791

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	35 798
Skuld sociala avgifter och skatter	20 407	20 484
Summa övriga skulder	20 407	56 282

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 902	3 509
Upplupna elkostnader	4 491	4 196
Upplupna värmekostnader	23 901	24 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 188	132 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 482	165 063

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 190313
Ort och datum

Ann-Mari Andersson
Ann-Mari Andersson

Louise Thorne
Louise Thorne

Lars Rosie
Lars Rosie

Mats Panther
Mats Panther

Ann-Mari Berggren
~~Patrik Hansson~~
Ann-Mari Berggren
Suppleant för Patrik Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-27
KPMG

Daniel Larsson
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Landborgen Östra i Hbg, org. nr 769615-3704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Landborgen Östra i Hbg för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Landborgen Östra i Hbg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2019-03-27

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Landborggen Östra i Hbg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Landborggen Östra i Hbg 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

