

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Björkhagen
Org nr: 7696167886



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Styrelsens ord

Väsentliga händelser under året:

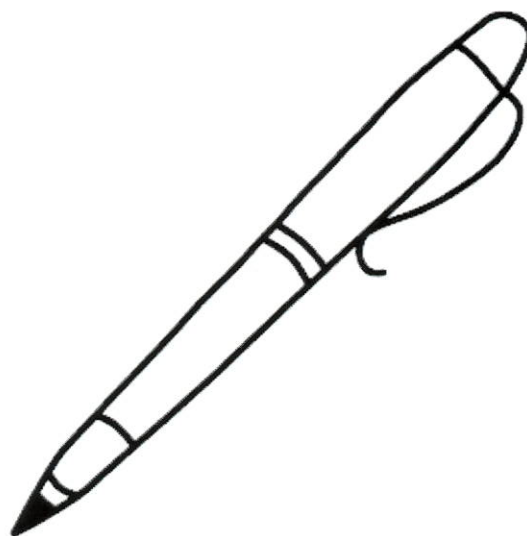
Vi har haft 9 styrelsemöten under året.
Gästlägenheten har även i år används flitigt.
5 lägenheter har sålts.

Under året har vi:

Bytt ekonomisk förvaltare till Riksbyggen per 2018-01-01.
Renoverat samtliga balkonger.
Reviderat underhållsplanen.
Arbetet fram förslag till nya stadgar.
Gjort lagstadgad energideklaration.
Genomfört OVK-besiktning av ventilationssystem.
Fällt och beskurit vissa träd i området.

Under 2019 planerar vi att:

Genomföra statuskontroller av el, vatten och brandskydd.
Upprusta p-platser.
Anta nya stadgar.
Byta namn på föreningen till Brf Björkhagen i Skanör.
Byta samtliga stolpar vid entréer.
Utföra visst plåtarbete.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björkhagen 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 2007-06-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-08.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. kostnad för det underhållsarbete som genomförts.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på, förutom ökad kostnad för reparationer och underhåll, att OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och brandskyddsarbete utförts.

Räntekostnaderna har minskat, trots en mindre ökning av lånebelopp, till följd av omsättning av lån till lägre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 195% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -468 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 10 fastigheter med beteckningarna Skanör 9:256, 9:258, 9:259, 9:260, 9:264, 9:265, 9:266, 9:270, 9:271 och 9:272 i Vellinge Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 40 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1992.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Skåne

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

Lägenhetsfördelning

3 rok	Summa
40	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea	9 887 m ²
Total bostadsarea	3 560 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Com Hem	Kabel-TV

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 82 019 och planerat underhåll för 1 288 770. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad (kostnad över tid) på 918 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 258 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 810 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 681 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 918 tkr.

 **RB**
H17

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Målning av takkupor, fönster och balkonger	2012
Underhållsspolning avloppsstammar	2012
Fiberanslutning	2016
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Nya balkonger	1 288 770 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Bonnevier	Ordförande	2020
Henry Andersson	Ledamot	2019
Ann-Cathrin Möller	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Sundholm	Suppleant	2019
Leif Edling	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Thomas Appelgren	Godkänd revisor
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Paulsson	2019

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

Föreningens årsavgift behölls oförändrad under 2018.

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

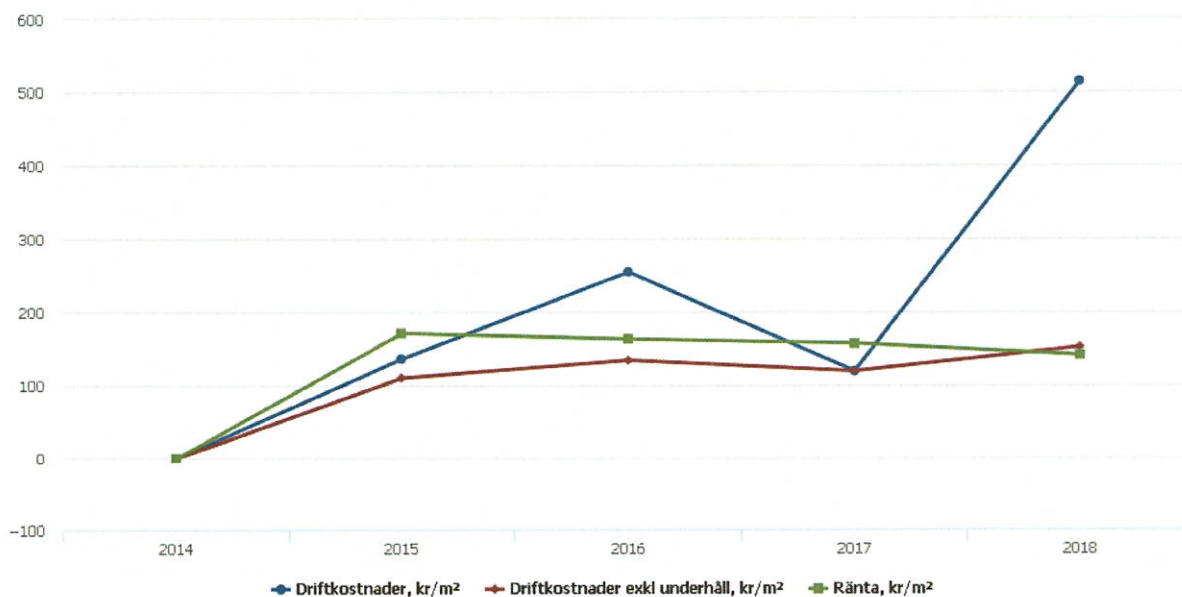
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Handwritten signature and initials in blue ink, likely belonging to a board member or official.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 002	2 011	2 008	1 994
Resultat efter finansiella poster	-981	401	-153	189
Resultat exkl. avskrivningar	-468	913	359	701
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	258	0	0	0
Balansomslutning	66 981	67 628	67 539	69 015
Soliditet	56	57	56	55
Likviditet %	177	195	123	107
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	562	561	561
Driftkostnader, kr/m ²	514	119	254	136
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	152	119	134	110
Ränta, kr/m ²	141	157	163	171
Lån, kr/m ²	8 229	8 125	8 216	8 588



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature: RB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 703 665	1 721 139	0	-435 931	401 306
Disposition enl. årsstämmobeslut				401 306	-401 306
Reservering underhållsfond			918 000	-918 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-918 000	918 000	
Årets resultat					-980 662
Vid årets slut	36 703 665	1 721 139	0	-34 625	-980 662

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-34 625
Årets resultat	-980 662
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-918 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	918 000
Summa	-1 015 287

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 015 287**

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

Q SB
JA

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 001 852	2 001 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 807	32 217
Summa rörelseintäkter		2 031 659	2 033 823
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 831 290	-422 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 000	-88 059
Personalkostnader	Not 6	-54 763	-52 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-513 117	-512 150
Summa rörelsekostnader		-2 512 170	-1 074 295
Rörelseresultat		-480 511	959 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-500 226	-558 222
Summa finansiella poster		-500 151	-558 222
Resultat efter finansiella poster		-980 662	401 306
Årets resultat		-980 662	401 306



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 738 246	66 246 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 444	8 890
Summa materiella anläggningstillgångar		65 742 690	66 255 807
Summa anläggningstillgångar		65 742 690	66 255 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 138	13 975
Övriga fordringar	Not 13	12 536	25 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	54 422	41 057
Summa kortfristiga fordringar		68 096	80 596
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 169 834	1 292 229
Summa kassa och bank		1 169 834	1 292 229
Summa omsättningstillgångar		1 237 930	1 372 825
Summa tillgångar		66 980 620	67 628 632

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 424 804	38 424 804
Summa bundet eget kapital		38 424 804	38 424 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 625	-435 931
Årets resultat		-980 662	401 306
Summa fritt eget kapital		-1 015 287	-34 625
Summa eget kapital		37 409 517	38 390 179
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 870 000	28 925 000
Summa långfristiga skulder		28 870 000	28 925 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	425 000	0
Leverantörsskulder		54 826	148 853
Skatteskulder		0	6 074
Övriga skulder		540	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	220 737	158 526
Summa kortfristiga skulder		701 103	313 453
Summa eget kapital och skulder		66 980 620	67 628 632

EB
Anders

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-980 662	401 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	513 117	512 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-467 545	913 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 500	22 096
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-37 350	13 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-492 395	949 119
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	370 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	370 000	-325 000
Årets kassaflöde	- 122 395	624 119
Likvidamedel vid årets början	1 292 229	668 110
Likvidamedel vid årets slut	1 169 834	1 292 229
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Inventarier, verktyg och maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AKB
J4

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 994 652	1 994 606
Hyror, lokaler	7 200	7 000
Summa nettoomsättning	2 001 852	2 001 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Gästlägenhet	20 071	22 501
Intäkt pantförskrivning och överlåtelser	9 558	
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	0	9 716
Summa övriga rörelseintäkter	29 807	32 217

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 288 770	0
Reparationer	-82 019	-11 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 300	-54 240
Försäkringspremier	-29 182	-28 826
Kabel- och digital-TV	-47 500	-35 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 369	0
Obligatoriska besiktningar	-28 750	0
Förbrukningsinventarier	-2 253	-2 306
Vatten	-161 003	-179 979
Fastighetsel	-24 042	-23 959
Sophantering och återvinning	-70 484	-65 713
Förvaltningsarvode drift	-12 618	-19 867
Summa driftkostnader	-1 831 290	-422 003

Handwritten signature and initials: "A" and "FB 117"

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 000	-52 293
Resekostnader	-1 295	0
Annonsering och reklam	0	-370
IT-kostnader	-3 485	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 407	-13 587
Övriga förvaltningskostnader	-19 135	0
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 468	0
Kontorsmateriel	-250	0
Telefon och porto	-1 800	-1 485
Konsultarvoden	0	-16 164
Bankkostnader	-2 630	0
Övriga externa kostnader	-2 080	-4 160
Summa övriga externa kostnader	-113 000	-88 059

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 300
Sociala kostnader	-9 963	-7 783
Summa personalkostnader	-54 763	-52 083

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-508 671	-507 704
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 446	-4 446
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-513 117	-512 150

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-499 598	-558 222
Övriga räntekostnader	-628	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-500 226	-558 222

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 069 410	48 069 410
Mark	20 553 550	20 553 550
	68 622 960	68 622 960
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 622 960	68 622 960

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 376 043	-1 868 339
	- 2 376 043	- 1 868 339

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-508 671	-507 704
	- 508 671	- 507 704

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 2 884 714	- 2 376 043
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	45 184 696	45 693 367
-----------	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 228	22 228
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 228	22 228

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-13 338	-8 892
	- 13 338	- 8 892

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-4 446	-4 446
	- 4 446	- 4 446

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-17 784	-13 338
-------------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 17 784	- 13 338
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 444	8 890
--	--------------	--------------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 138	13 975
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 138	13 975

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	12 514	19 468
Skattekonto	22	6 096
Summa övriga fordringar	12 536	25 564

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 047	29 182
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 500	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 422	41 057

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 169 834	1 292 229
Summa kassa och bank	1 169 834	1 292 229

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	29 295 000	28 925 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	28 870 000	28 925 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,71%	2018-01-28	5 680 000	-5 620 000	60 000	0
SWEDBANK	0,86%	2018-04-28	7 550 000	0	45 000	7 505 000
SWEDBANK	0,71%	2019-01-28	0	6 380 000	180 000	6 200 000
SWEDBANK	3,21%	2020-02-27	7 635 000	0	0	7 635 000
SWEDBANK	1,54%	2022-02-25	8 060 000	0	105 000	7 955 000
Summa			28 925 000	760 000	390 000	29 295 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	106 183	0
Upplupna elkostnader	5 617	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 937	145 188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 737	158 526

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000

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

Sharon 2019-05-02

Ort och datum

Eva Bonnevier

Eva Bonnevier
Ordförande

Henry Andersson

Henry Andersson

Ann-Cathrin Möller

Ann-Cathrin Möller

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2019

Thomas Appelgren

Thomas Appelgren
Godkänd revisor

Ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkhagen

Org.nr 769616-7886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhagen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkhagen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 16 maj 2019



Thomas Appelgren
Godkänd 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 motsvaras 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 skuldtynad 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 Björkhagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Björkhagen 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

