
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stehagen

Org nr: 716439-0556



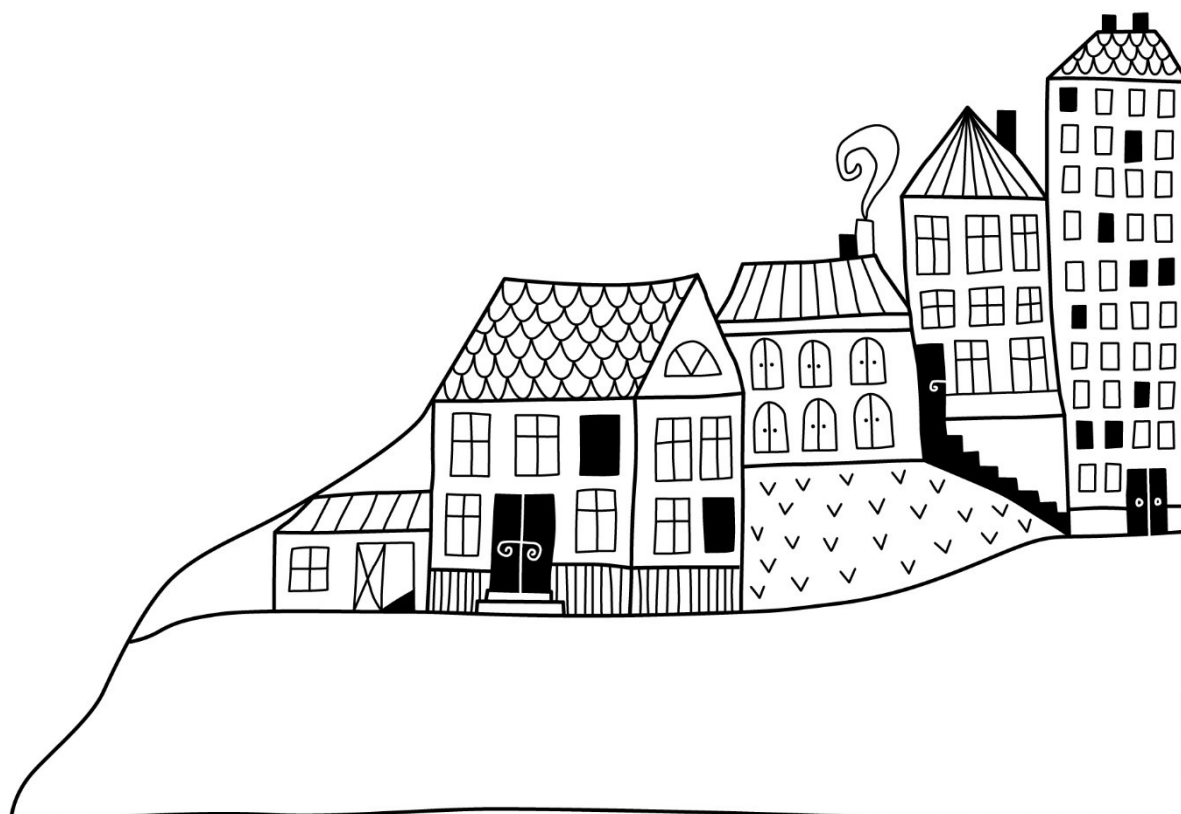
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stehagen 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-20. Ekonomisk plan registrerades 1990-07-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Den främsta orsaken till detta är att underhållskostnaden för verksamhetsår 2019 ligger på 1 904 tkr, för verksamhetsår 2018 låg denna kostnad på 137 tkr.

Om vi bortser från underhållskostnaden ligger föreningens driftkostnader 112 tkr lägre än föregående år på grund av att föreningens reparationskostnader sjunkit med 127 tkr. Övriga driftkostnader ligger inom normala årsvariationer. Andra noterbare förändringar är att kostnaden för tjänsten Samordnad låneupphandling har bokförts under Övriga förvaltningskostnader, tidigare verksamhetsår har denna kostnad legat under Övriga finansiella kostnader.

Årets resultat jämfört med budget för verksamhetsår 2019 är 440 tkr lägre p.g.a. underhållskostnaden har blivit större än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 83%.

I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -965 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hassle 4:143 - 146 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Mossabäcksvägen 1 - 36 i Stehag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	9
4 rum och kök	7
5 rum och kök	6

M F.H m
SUN LP

Total tomtarea	13 593 m ²
Total bostadsarea	2 656 m ²
Årets taxeringsvärde	18 919 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 919 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 1 904 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 647 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 244 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår den genomsnittliga underhållskostnaden per år 281 tkr (106 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 647 tkr (244 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
Målning samtliga fasader	2010
Kanalrensning	2013
Värmepannor	2013-2017
Fasadputsning	2015
Målningsarbeten huskropp	2016
FTX och värmepannor	2017
Utvändig målning av fasader	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utvändig målning av fasader	1 904 465 kr

M F.H. mw
SU 20

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Holm	Ordförande	2021
Marieth Roos	Vice ordförande	2020
Sven Wretman	Ledamot	2020
Mirella Vastesson	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sixten Birghamre	Suppleant	2020
Caroline Rosenfeld	Suppleant	2021
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2020
Leif Persson	Förtroendevald revisor	2020
Anneli Selvä	Suppleant förtroendevald revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Wallén	Sammanställande	2020
Gert Nordin		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har, efter beslut på stämma, påbörjat arbetet med att installera vattenmätare i föreningens lägenheter för individuell mätning och debitering av de enskilda lägenheternas vattenförbrukning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

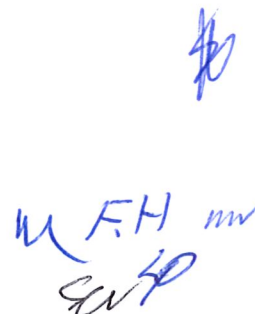
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Vattenavgiften höjdes med 6,0 % och sophämningsavgiften höjdes med 17,0 % med start 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

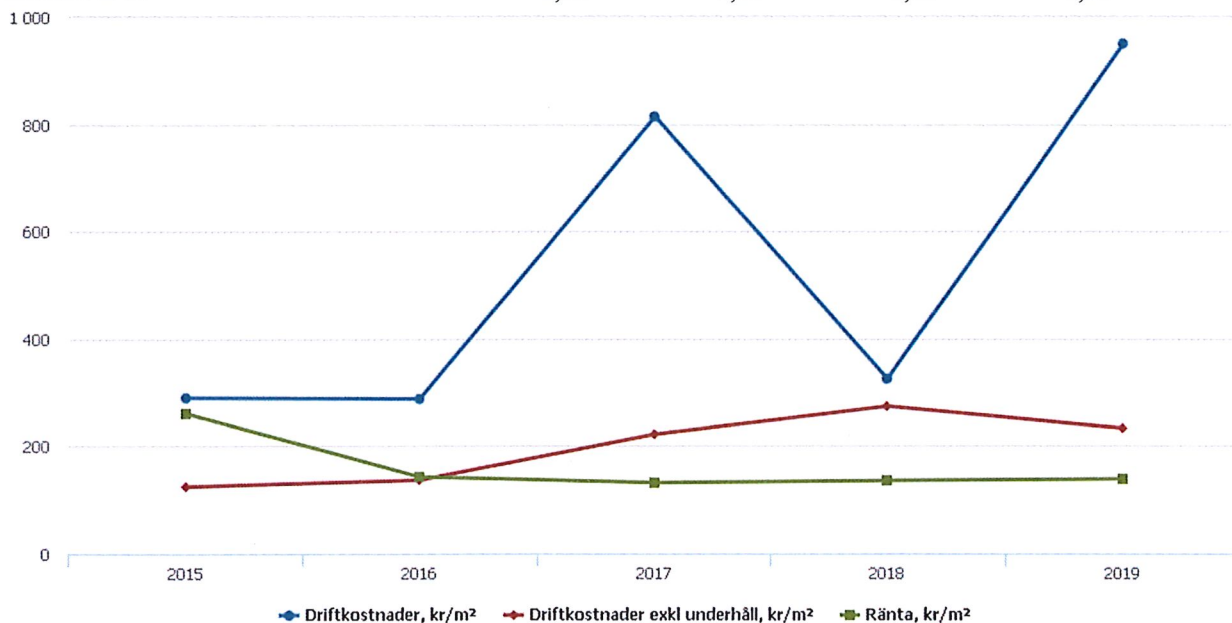
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 116	2 087	2 087	2 146	2 306
Resultat efter finansiella poster	-1 244	408	-954	455	263
Årets resultat	-1 244	408	-954	455	263
Resultat exklusive avskrivningar	-965	687	-675	734	543
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 612	78	-1 253	249	-19
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	244	229	218	157	182
Balansomslutning	20 667	20 952	21 160	21 577	22 056
Soliditet %	1	7	5	9	7
Likviditet %	83	106	82	76	101
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	712	712	770	833
Driftkostnader, kr/m ²	950	325	814	288	290
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	233	274	222	137	125
Ränta, kr/m ²	139	136	132	143	261
Underhållsfond, kr/m ²	0	178	49	42	36
Lån, kr/m ²	7 535	7 254	7 431	6 227	6 537
Skuldkvot %	8,93	8,58	8,93	8,60	8,50



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 130 006	0	0	471 861	-1 604 353	407 872
Disposition enl. årsstämmobeslut					407 872	-407 872
Reservering underhållsfond				647 000	-647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 118 861	1 118 861	
Årets resultat						-1 244 408
Vid årets slut	2 130 006	0	0	0	-724 620	-1 244 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 196 481
Årets resultat	-1 244 408
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 118 861
Summa	-1 969 028

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 969 028

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

MU FH mm
SW 4


Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 115 576	2 086 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 588	158 863
Summa rörelseintäkter		2 240 164	2 245 645
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 524 013	-863 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 931	-231 294
Personalkostnader	Not 6	-69 768	-87 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-279 391	-279 391
Summa rörelsekostnader		-3 122 103	-1 461 578
Rörelseresultat		-881 940	784 067
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 176	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 001	1 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-368 645	-381 839
Summa finansiella poster		-362 468	-376 195
Resultat efter finansiella poster		-1 244 408	407 872
Årets resultat		-1 244 408	407 872


M. FAH m
SLU 40

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 835 190	20 114 581
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 835 190	20 114 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		19 878 690	20 158 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		70	5 923
Övriga fordringar	Not 14	71 598	70 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 891	120 278
Summa kortfristiga fordringar		184 559	196 447
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	603 511	597 123
Summa kassa och bank		603 511	597 123
Summa omsättningstillgångar		788 070	793 570
Summa tillgångar		20 666 759	20 951 651


M FH m
See 4

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 130 006	2 130 006	
Fond för yttre underhåll	0	471 861	
Summa bundet eget kapital	2 130 006	2 601 867	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-724 620	-1 604 353	
Årets resultat	-1 244 408	407 872	
Summa fritt eget kapital	-1 969 028	-1 196 481	
Summa eget kapital	160 978	1 405 386	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 559 366	18 794 118
Summa långfristiga skulder		19 559 366	18 794 118
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	453 752	472 752
Leverantörsskulder	Not 18	246 331	51 032
Skatteskulder		10 586	10 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	235 746	217 777
Summa kortfristiga skulder		946 415	752 147
Summa eget kapital och skulder		20 666 759	20 951 651


M FH mv
SEL 40

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

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	1 920 552	1 892 088
Vattenavgifter	122 304	122 304
Sophämningsavgifter	72 720	72 390
Summa nettoomsättning	2 115 576	2 086 782

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 800	121 800
Övriga ersättningar	2 548	6 358
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	60	665
Försäkringsersättningar	0	30 040
Summa övriga rörelseintäkter	124 588	158 863

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 904 465	-137 139
Reparationer	-29 868	-156 574
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 892	-141 893
Samfällighetsavgifter	-13 750	-13 750
Försäkringspremier	-30 170	-26 358
Kabel- och digital-TV	-127 174	-127 146
Återbäring från Riksbyggen	5 100	7 000
Förbrukningsinventarier	-57 161	-53 074
Fordons- och maskinkostnader	-861	0
Vatten	-126 264	-117 660
Fastighetsel	-12 880	-11 244

Handwritten notes:
M F14 m
22 40

Sophantering och återvinning	-76 013	-75 471
Förvaltningsarvode drift	-8 615	-10 507
Summa driftkostnader	-2 524 013	-863 816

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration ✓	-203 717	-200 416
Lokalkostnader	-300	-250
IT-kostnader	-961	-1 319
Arvode, yrkesrevisor	-6 563	-6 559
Övriga förvaltningskostnader ✓	-26 764	-5 896
Kreditupplysningar	0	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 558	-6 806
Representation	-3 570	-584
Kontorsmateriel	0	-2 429
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Bankkostnader	-2 580	-2 080
Övriga externa kostnader	-700	-3 138
Summa övriga externa kostnader	-248 931	-231 294

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-16 755	-29 512
Styrelsearvoden	-37 000	-29 600
Sammanträdesarvoden	0	-7 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-950
Övriga kostnadsersättningar	0	-786
Pensionskostnader	-738	0
Sociala kostnader	-15 275	-18 828
Summa personalkostnader	-69 768	-87 077

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-279 391	-279 391
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-279 391	-279 391

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	4 176	4 176
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 176	4 176

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 983	1 468
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 001	1 468

M FH m
Sev

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-368 562	-362 454
Övriga räntekostnader	-83	0
Övriga finansiella kostnader	0	-19 385
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-368 645	-381 839

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 309 356	26 309 356
Anslutningsavgifter	44 525	44 525
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 353 881	26 353 881

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 194 775	-5 915 384
Anslutningsavgifter	-44 525	-44 525
	-6 293 300	-5 959 909

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-279 391	-279 391
	-279 391	-279 391

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 518 692** **-6 239 300****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 835 190** **20 114 581****Varav**

Byggnader	19 835 190	20 114 581
Anslutningsavgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	18 919 000	18 919 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**18 919 000** **18 919 000***varav byggnader*

14 239 000 14 239 000

varav mark

4 680 000 4 680 000

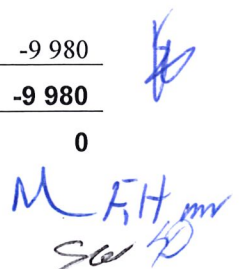
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 980	9 980
	9 980	9 980
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 980	9 980

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-9 980	-9 980
-------------------------	--------	--------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 980** **-9 980****Restvärde enligt plan vid årets slut****0** **0**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	43 500	43 500
Summa andra långfristiga fordringar	43 500	43 500

Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	71 598	70 246
Summa övriga fordringar	71 598	70 246

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 995	30 210
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 379	50 104
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	30 475
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 517	501
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 988
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 891	120 278

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 695	5 545
Bankmedel	155 223	403 240
Transaktionskonto	443 593	188 338
Summa kassa och bank	603 511	597 123

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 013 118	19 266 870
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-453 752	-472 752
Långfristig skuld vid årets slut	19 559 366	18 794 118

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,46%	2018-07-28	926 250,00	-921 500,00	4 750,00	0,00
SWEDBANK	1,46%	2020-03-28	0,00	2 126 250,00	0,00	2 126 250,00
SWEDBANK	1,99%	2020-06-17	10 400 000,00	0,00	0,00	10 400 000,00
SWEDBANK	1,78%	2023-06-21	7 940 620,00	0,00	453 752,00	7 486 868,00
Summa			19 266 870,00	1 204 750,00	458 502,00	20 013 118,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har varit i kontakt med kreditgivare som informerat att de kommer lämna offert på båda lånen varpå vi valt att redovisa dessa lån som långfristiga.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 453 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2- 5 är ca 453 752 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	69 943	51 032
Ej reskontraförda leverantörsskulder	176 388	0
Summa leverantörsskulder	246 331	51 032

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 625	11 625
Upplupna räntekostnader	3 082	4 371
Upplupna elkostnader	2 792	3 097
Upplupna revisionsarvoden	7 513	6 563
Upplupna styrelsearvoden	37 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 900	20 599
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 634	134 522
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 746	217 777

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 260 000	27 260 000


M.F.H mm
SCW 19


Styrelsens underskrifter, Stehag 2020-04-29



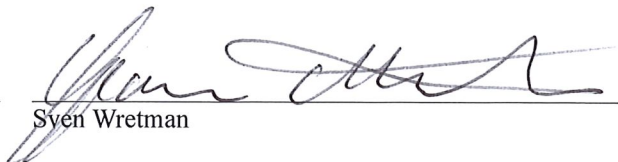
Fredrik Holm



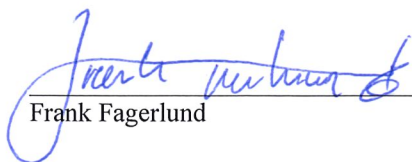
Marieth Roos



Mirilla Vastesson



Sven Wretman



Frank Fagerlund

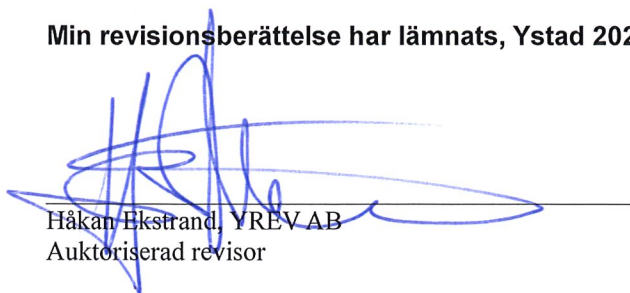
Mitt granskningsprogram har lämnats, Stehag 2020-04-26



Leif Persson

Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-05-04



Håkan Ekstrand, YREV AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stehagen

Org.nr 716439-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stehagen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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.

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 Riksbyggen Brf Stehagen för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Ystad den 4 maj 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stehagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stehagen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

