
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Våren Bjuv
Org nr: 716407-2436



§ 59

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Våren Bjuv får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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 1984-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-08.

Föreningen har sitt säte i Bjuvs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 642 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekoxen i Bjuvs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969 och Riksbyggen tog över förvaltningen 1985. Fastighetens adress är Våren 12 A-C, 14 A-C och 16 A-C i Bjuv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
20	28	12	60

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	42	48 varav 12 besöksplatser

Total tomtarea 15 741 m²

Total bostadsarea 4 718 m²

Total lokalarea 564 m²

Årets taxeringsvärde 40 688 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 959 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 203 tkr och planerat underhåll för 702 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 611 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 661 tkr (140 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 661 tkr (140 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder/Installationer	2016/17	Återställning efter vattenskador
Huskropp/gemensamma utrymmen	2016/17	Armaturer i trapphus, klinkers styrelserum
Installationer	2016/17	Stolparmaturer parkeringsplatser
Gemensamma utrymmen	2017/18	Tvättstuga
Installationer	2017/18	Hissar

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer - Hissar	533 tkr
Huskropp utvändigt – Balkongdörrar m m	169 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2019/20	Hissar
Huskropp utvändigt	2019/20	Plåt, balkonger

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Andersson	Ordförande	2018/19
Britt-Inger Persson	Vice ordförande	2018/19
Britt-Marie Tuveesson	Sekreterare	2019/20
Gerd Andersson	Ledamot	2018/19
Arne Holm	Ledamot	2019/20
Peter Winberg	Ledamot Riksbyggen	2018/19

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Marginean	Suppleant	2018/19
Majvor Amnemo Holm	Suppleant	2019/20
Birgitta Möller	Suppleant	2018/19
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2018/19

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Jacobsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor 2018/19

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Thomsen	2018/19
Ros-Marie Hansson – Sammankallande	2018/19

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att skriva upp det bokförda värdet på mark till taxeringsvärdet i enlighet med bestämmelserna i regelverket K2. Det uppskrivna beloppet redovisas i uppskrivningsfond som utgör bundet eget kapital och kan inte användas till underhåll.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-09-01.

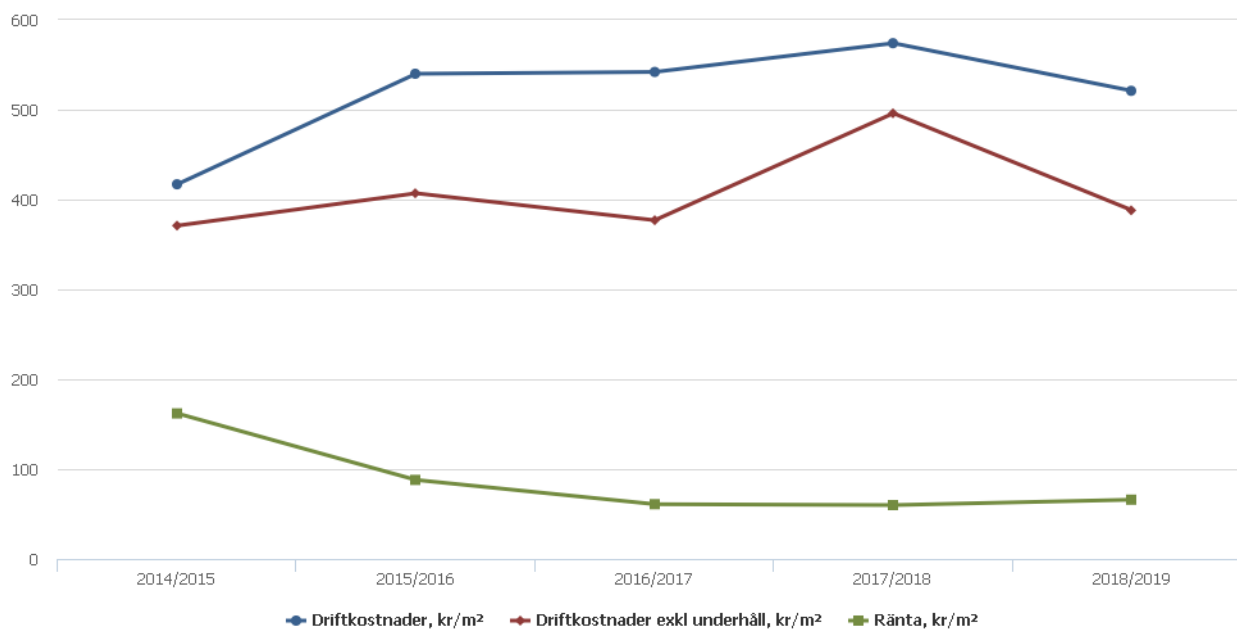
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 60 bostadsrätter placerade (föregående år 60 st).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 282	4 178	4 120	4 087	4 055
Resultat efter finansiella poster	200	525	724	308	474
Årets resultat	200	525	724	308	474
Balansomslutning	28 150	20 371	20 370	20 065	20 295
Soliditet %	35	7	0	1	-1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	692	680	673	666
Driftkostnader, kr/m ²	523	574	542	540	417
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	390	496	377	407	371
Ränta, kr/m ²	69	60	61	88	162
Lån, kr/m ²	3 368	3 881	3 770	4 086	4 160

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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	771 006	0	0	3 115 613	-2 967 100	525 007
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					525 007	-525 007
Reservering underhållsfond				661 000	-661 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-701 961	701 961	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Uppskrivningsfond			8 225 362			
Årets resultat						200 166
Vid årets slut	771 006	0	8 225 362	3 074 652	-2 401 132	200 166

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 442 093
Årets resultat	200 166
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-661 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	701 961
Summa	-2 200 966

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 200 966
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 282 021	4 177 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 729	37 667
Summa rörelseintäkter		4 307 750	4 215 292
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 761 690	-2 708 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 013	-437 297
Personalkostnader	Not 6	-101 654	-107 526
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-441 707	-154 666
Summa rörelsekostnader		-3 744 064	-3 408 200
Rörelseresultat		563 686	807 092
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 880	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	123	321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-366 523	-285 285
Summa finansiella poster		-363 520	-282 084
Resultat efter finansiella poster		200 166	525 007
Årets resultat		200 166	525 007

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 277 890	16 494 235
Summa materiella anläggningstillgångar		24 277 890	16 494 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	90 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		24 367 890	16 524 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	18 083	18 415
Övriga fordringar	Not 14	370	1 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	80 169	103 256
Summa kortfristiga fordringar		98 622	122 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 683 575	3 723 836
Summa kassa och bank		3 683 575	3 723 836
Summa omsättningstillgångar		3 782 197	3 846 621
Summa tillgångar		28 150 087	20 370 856

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	771 006	771 006	
Uppskrivningsfond	8 225 362	0	
Fond för yttre underhåll	3 074 652	3 115 613	
Summa bundet eget kapital	12 071 020	3 886 619	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 401 132	-2 967 100	
Årets resultat	200 166	525 007	
Summa fritt eget kapital	-2 200 965	-2 442 093	
Summa eget kapital	9 870 055	1 444 527	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 264 315	17 787 323
Summa långfristiga skulder		17 264 315	17 787 323
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	523 008	523 008
Leverantörskulder	Not 19	12 881	138 109
Skatteskulder	Not 20	14 600	9 649
Övriga skulder	Not 21	20 562	41 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	444 666	426 569
Summa kortfristiga skulder		1 015 717	1 139 007
Summa eget kapital och skulder		28 150 087	20 370 856

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	Slutår
Byggnader	Linjär	75*	2060
Cirkulationspump	Linjär	20	2019
Taktäckning	Linjär	20	2019
Lekplats	Linjär	20	2019
Värmeväxlare	Linjär	20	2019
Tvättmaskiner	Linjär	20	2019
Miljöhus	Linjär	20	2020
Fönsterinklädning	Linjär	20	2026/27

* Avskrivningstiden har ändrats på grund av tidigare felbedömning. Faktisk avskrivningstid är 75 år då byggnaden är helt avskriven 2060 och anskaffades 1985. Detta påverkar inte avskrivningsbeloppet.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 366 516	3 263 210
Hyror, lokaler	14 580	14 530
Hyror, garage	138 050	135 850
Hyror, p-platser	49 600	49 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 360	-1 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 425	-5 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-5 600
Bränsleavgifter, bostäder	727 860	727 860
Summa nettoomsättning	4 282 021	4 177 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Tvättstugeavgifter	2 500	9 500
Övriga ersättningar – Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	16 118	11 026
Fakturerade kostnader - Inkassoavgifter	1 060	1 560
Övriga sidointäkter – Q-park	6 051	22 313
Övriga rörelseintäkter	0	-6 732
Summa övriga rörelseintäkter	25 729	37 667

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-701 961	-367 457
Reparationer	-202 868	-492 526
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 880	-87 810
Försäkringspremier	-51 587	-46 220
Kabel- och digital-TV	-55 317	-53 994
Återbäring från Riksbyggen	8 000	6 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 182	-31 289
Obligatoriska besiktningar	-155 634	-77 034
Snö- och halkbekämpning	-26 036	0
Statuskontroller	-21 102	-24 039
Förbrukningsinventarier	-1 238	-235
Fordons- och maskinkostnader	0	-757
Vatten	-352 854	-315 218
Fastighetsel	-103 100	-97 385
Uppvärmning	-660 903	-675 044
Sophantering och återvinning	-54 524	-54 726
Förvaltningsarvode drift	-269 504	-391 728
Summa driftkostnader	-2 761 690	-2 708 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-314 530	-300 673
Arvode, yrkesrevisorer	-10 188	-18 813
Övriga förvaltningskostnader	-82 828	-89 507
Kreditupplysningar	-2 058	-1 845
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 543	-10 130
Representation	-216	-400
Kontorsmateriel	-9 563	-4 355
Medlems- och föreningsavgifter	-3 900	-3 900
Bankkostnader	0	-2 325
Övriga externa kostnader	-1 188	-5 350
Summa övriga externa kostnader	-439 013	-437 297

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsearvoden	-29 350	-29 000
Sammanträdesarvoden	-34 800	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 150	-14 600
Övriga kostnadsersättningar	-16 500	-24 200
Sociala kostnader	-13 854	-13 326
Summa personalkostnader	-101 654	-107 526

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-354 167	-354 167
Upplösning nedskrivning	0	289 931
Avskrivning Standardförbättringar	-87 540	-90 430
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-441 707	-154 666

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	2 880	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 880	2 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Övriga ränteintäkter	123	321
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	123	321

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-347 491	-266 056
Övriga räntekostnader	-46	-4
Övriga finansiella kostnader	-18 986	-19 225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-366 523	-285 285

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 562 541	26 562 541
Mark	1 251 638	1 251 638
Standardförbättringar	2 496 197	2 496 197
	30 310 376	30 310 376
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 310 376	30 310 376

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 163 634	-8 809 467
Standardförbättringar	-2 128 623	-2 038 193
	- 11 292 257	- 10 847 660

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-354 167	-354 167
Årets avskrivning standardförbättringar	-87 540	-90 430
	- 441 707	- 444 597

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 11 733 964 - 11 292 257****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning mark	8 225 362	0
Ingående nedskrivningar	-2 523 884	-2 813 815
Årets upplösning av nedskrivningar	0	289 931
	5 701 478	- 2 523 884

Restvärde enligt plan vid årets slut**24 277 890 16 494 235****Varav**

Byggnader	14 520 856	14 875 023
Mark	9 477 000	1 251 638
Standardförbättringar	280 034	367 574

Taxeringsvärden

Bostäder	38 800 000	26 200 000
Lokaler	1 888 000	759 000

Totalt taxeringsvärde**40 688 000 26 959 000***varav byggnader* 31 211 000 21 553 000*varav mark* 9 477 000 5 406 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
180 st (60) Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	90 000	30 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	90 000	30 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 083	18 415
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 083	18 415

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	370	1 114
Summa övriga fordringar	370	1 114

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 966	15 655
Förutbetalda driftkostnader	0	33 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 200	44 623
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 003	9 003
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 169	103 256

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 202 084	1 202 084
Transaktionskonto	2 478 490	2 518 752
Summa kassa och bank	3 683 575	3 723 836

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	17 787 323	18 310 331
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-523 008	-523 008
Långfristig skuld vid årets slut	17 264 315	17 787 323

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,40%	2019-11-28	5 165 976,00	0,00	77 500,00	5 088 476,00
SWEDBANK	2,08%	2021-11-25	4 052 895,00	0,00	231 592,00	3 821 303,00
SWEDBANK	2,43%	2023-11-24	9 091 460,00	0,00	213 916,00	8 877 544,00
Summa			18 310 331,00	0,00	523 008,00	17 787 323,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	523 008	523 008
Summa övriga skulder till kreditinstitut	523 008	523 008

Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	12 881	138 109
Summa leverantörskulder	12 881	138 109

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	14 600	9 649
Summa skatteskulder	14 600	9 649

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	20 202	20 202
Skuld sociala avgifter och skatter	0	18 480
Avräkning hyror och avgifter	360	2 990
Summa övriga skulder	20 562	41 672

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 159
Upplupna räntekostnader	3 047	33 229
Upplupna värmekostnader	27 157	26 790
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 500
Upplupna styrelsearvoden	99 176	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 286	343 891
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 666	426 569

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	26 046 700	26 046 700

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Bjuv 31/10-19

Ort och datum

Kjell Andersson

Kjell Andersson

Britt-Inger Persson

Britt-Inger Persson

Britt-Marie Turesson

Britt-Marie Turesson

Arne Holm

Arne Holm

Gerd Andersson

Gerd Andersson

Peter Winberg

Peter Winberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11-06

KPMG AB

Per Jacobsson

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Våren Bjuv, org. nr 716407-2436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Våren Bjuv för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 utlyser, 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. Risker 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 RBF Våren Bjuv för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 överträdelse 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 2019- 11-06

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

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.

RBF Våren Bjuv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Våren Bjuv 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

