
Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Söderljung
Org nr: 764500-0840

2019-01-01 – 2019-12-31



Medlemsvinst

RBF Söderljung är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 100 kronor i återbäring samt 11 808 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Söderljung får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Borås Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-05. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 207% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 702 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 175 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjälmen 11 i Borås Stad. De tre byggnaderna innehåller 82 st bostadsrättslägenheter och 9 st lokaler/förråd som är uppförda 1955. Föreningen förvaltar även 22 p-platser och 25 garage. Fastighetens adress är Söderljungsgatan 4-16 och Trandaredsgatan 21-23 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	16	479 kvm
1 rum och kokskåp	6	129 kvm
2 rum och kök	29	1 717 kvm
3 rum och kök	22	1 578 kvm
4 rum och kök	9	808 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	25	
Antal p-platser	22	
Antal lokaler	9	(förråd)

Total tomtarea	7 115 m ²
Total bostadsarea	4 711 m ²
Total lokalarea	497 m ²

Årets taxeringsvärde	57 805 000 kr
Fg års taxeringsvärde	40 897 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Ulricehamns Energi	El

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 236 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 3 495 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 350 tkr (67 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 19 355 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 645 tkr (124 kr/ m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Av detta är 218 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 427 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 133 tkr (26 kr/m².), i enlighet med den 30-åriga underhållsplanen, efter att hänsyn till komponenter samt fondens ingående värde har tagits.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte källarfönster	2016	
Nya balkonger	2015	
Asfaltering, nya p-platser	2013	
Stambyte, badrum och el	2008	
Byte av lägenhetsdörrar	2008	
Målning av trapphus	2008	
Takreovering	1999	
Fönsterbyte	1997	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, nödutrymningslås	9 716

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusmålning	2020	
Målning källare	2023	
Översyn av undercentral	2028	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Göransson	Ordförande	2021
Fredric Andersson	Ledamot	2020
Lars-Åke Lundberg	Ledamot	2021
Merima Bahtijaragic	Ledamot	2020
Per Sunnerdahl Eng	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Apelqvist	Suppleant	2021
Monika Strindgård	Suppleant	2021
Alexandra Hallgren	Suppleant	2020
Mikael Lindgårde	Suppleant	2020
Adi Gosto	Suppleant	2020
Charlotte Malmberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kalle Wrane	Auktoriserad revisor, Revisionsgruppen i Borås	2020
Jan-Olof Pohlin	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd Revisor, Revisionsgruppen i Borås	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

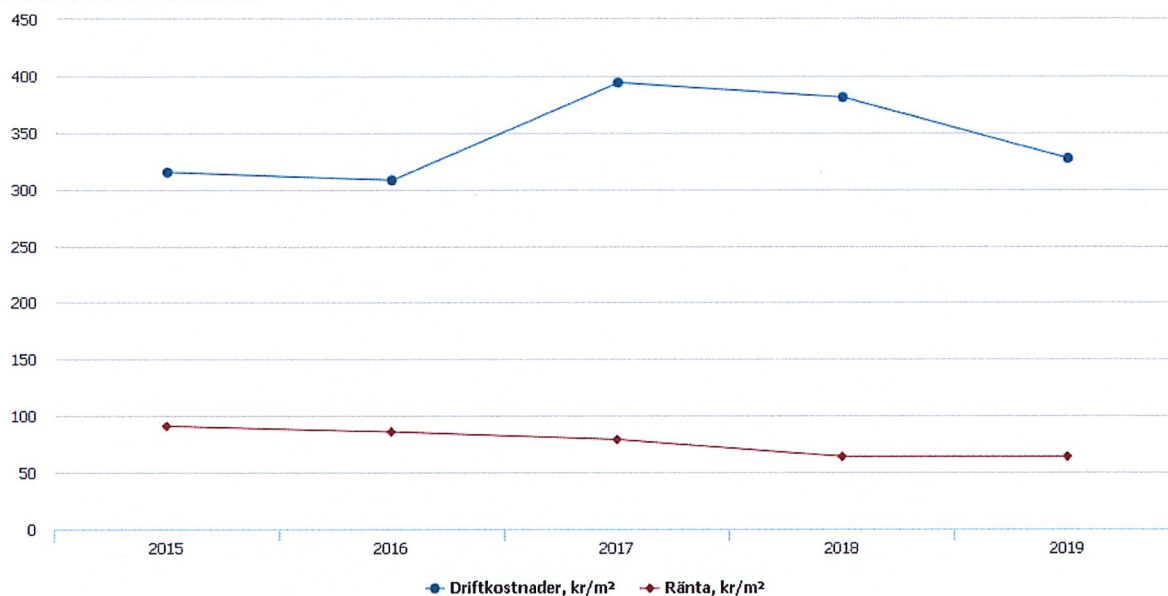
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2014 då avgifterna höjdes med 2%. Bränsletillägget förändrades senast den 1 januari 2015 då den höjdes med 1%. I samband med höjningen har ett balkongtillägg om 150kr/mån tillkommit för de lägenheter som har balkonger. Detta tillägg har sedan förändrats igen 1 januari 2016 & 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 150kr/mån vid respektive höjning.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Förbrukning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fjärrvärme (MWh)	900	880	830	856	839
Vatten (kbm)	5 088	5 371	5 840	5 471	5 637
El (MWh)	46	47	52	50	51

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 758	3 743	3 734	3 628	3 519
Årets resultat	474	163	55	279	234
Soliditet %	23	21	20	20	18
Likviditet %	276	207	173	147	126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	519	519	519	519	519
Bränsletillägg, kr/m²	150	150	150	150	150
Driftkostnader, kr/m²	327	476	483	290	288
Ränta, kr/m²	64	64	79	86	91
Lån, kr/m²	3 780	3 870	3 960	4 055	4 140

Förklaring:

Soliditet avser föreningens långsiktiga betalningsförmåga (eget kapital/totalt kapital).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder).

Årsavgiftsnivå för bostäder är beräknat på bostadsarea.

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea.

Lån, kr/kvm och räntekostnader kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 000	2 558 561	2 596 142	162 755
Disposition enl. årsstämmobeslut			162 755	-162 755
Reservering underhållsfond		132 525	-132 525	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 362	10 362	
Årets resultat				473 632
Vid årets slut	117 000	2 680 724	2 636 734	473 632

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 758 897
Årets resultat	473 632
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-132 525
Årets ianspråktagande från fond	10 362
Summa	3 110 367

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 110 367**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 293 671	3 301 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	464 566	441 425
Summa rörelseintäkter		3 758 237	3 743 326
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 703 370	-2 004 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-529 157	-499 417
Personalkostnader	Not 6	-46 372	-47 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-701 582	-701 681
Summa rörelsekostnader		-2 980 481	-3 253 916
Rörelseresultat		777 757	489 410
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	15 109	3 249
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 924	5 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 157	-335 039
Summa finansiella poster		-304 124	-326 655
Resultat efter finansiella poster		473 632	162 755
Årets resultat		473 632	162 755

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 114 186	23 815 768
Summa materiella anläggningstillgångar		23 114 186	23 815 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	123 500	123 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 500	123 500
Summa anläggningstillgångar		23 237 686	23 939 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 340	3 302
Övriga fordringar	Not 10	7 159	7 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	122 641	168 258
Summa kortfristiga fordringar		133 140	178 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 827 114	2 104 265
Summa kassa och bank		2 827 114	2 104 265
Summa omsättningstillgångar		2 960 254	2 282 985
Summa tillgångar		26 197 940	26 222 253

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 000	117 000
Fond för yttre underhåll		2 680 724	2 558 561
Summa bundet eget kapital		2 797 724	2 675 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 636 735	2 596 142
Årets resultat		473 632	162 755
Summa fritt eget kapital		3 110 367	2 758 897
Summa eget kapital		5 908 091	5 434 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 215 820	19 685 816
Summa långfristiga skulder		19 215 820	19 685 816
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	469 996	469 996
Leverantörsskulder		105 536	250 890
Skatteskulder		12 544	8 923
Övriga skulder	Not 14	23 058	18 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	462 895	353 722
Summa kortfristiga skulder		1 074 028	1 101 978
Summa eget kapital och skulder		26 197 940	26 222 253

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	473 632	162 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	701 582	701 681
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 175 215	864 436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	45 579	-109 985
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 950	-129 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 192 844	625 283
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-123 500
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-469 996	-469 996
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 996	-469 996
Årets kassaflöde	722 848	31 787
Likvidamedel vid årets början	2 104 265	2 072 478
Likvidamedel vid årets slut	2 827 113	2 104 265

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Nyttjandeperiod
Källarfönster	Komponent	2016	40 år
Balkonger	Komponent	2015	50 år
Parkeringar	Komponent	2013	50 år
Stammar, badrum, el	Komponent	2008	50 år
Målning trapphus, nya entrédörrar	Komponent	2008	25 år
Lägenhetsdörrar, postboxar	Komponent	2008	30 år
Yttertak	Komponent	1999	30 år
Fönster	Komponent	1997	30 år

Markvärdet 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	2 445 456	2 750 106
Hyror, bostäder	0	7 585
Hyror, lokaler	18 204	10 819
Hyror, garage	90 192	89 757
Hyror, p-platser	32 050	31 329
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 011	-1 025
Bränsleavgifter, bostäder	709 080	413 630
Summa nettoomsättning	3 293 671	3 301 901

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	94 284	94 769
Övriga lokalintäkter	22 080	12 880
Övriga avgifter	0	135 000
Balkonginglasning	324 000	189 000
Övriga ersättningar	18 818	6 828
Fakturerade kostnader	4 728	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	660	1 329
Summa övriga rörelseintäkter	464 566	441 425

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-10 180	-315 190
Reparationer	-235 772	-240 049
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 964	-118 604
Försäkringspremier	-43 895	-42 075
Kabel- och digital-TV	-115 383	-112 638
Återbäring från Riksbyggen	4 100	0
Sotning	0	-836
Obligatoriska besiktningar	-4 000	-30 003
Bevakningskostnader	-467	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 259
Frakter och transporter	500	0
Vatten	-172 028	-156 935
Fastighetsel	-74 496	-76 299
Uppvärmning	-774 078	-774 269
Sophantering och återvinning	-130 741	-122 579
Förvaltningsarvode drift	-21 965	-14 100
Summa driftkostnader	-1 703 370	-2 004 837

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-478 603	-471 670
Arvode, yrkesrevisorer	-10 300	-12 477
Övriga förvaltningskostnader	-2 275	-4 024
Kreditupplysningar	-3 600	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 001	-6 600
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 765	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 920	0
Bankkostnader	-3 693	-2 721
Advokat och rättegångskostnader	0	-50
Summa övriga externa kostnader	-529 157	-499 417

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-20 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-7 050
Sociala kostnader	-10 572	-10 931
Summa personalkostnader	-46 372	-47 981

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar Älvsborg	3 301	3 249
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	11 808	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 109	3 249

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 826 650	2 826 650
Mark	114 000	114 000
Tillkommande utgifter	30 044 158	30 044 158
	32 984 808	32 984 808
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 984 808	32 984 808
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 826 650	-2 826 650
Tillkommande utgifter	-6 342 390	-5 640 709
	-9 169 040	-8 467 359
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-701 583	-701 681
	-701 583	-701 681
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 870 623	-9 169 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 114 185	23 815 768
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	114 000	114 000
Tillkommande utgifter	23 000 087	23 701 768
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	57 805 000	40 897 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 432 000</i>	<i>29 421 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 373 000</i>	<i>11 476 000</i>

Not 9 Andra Långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
246 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	123 500	123 500
Summa andra långfristiga fordringar	123 500	123 500

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 159	7 159
Summa övriga fordringar	7 159	7 159

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 302	21 593
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 158	117 896
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 181	28 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 641	168 258

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	963	963
Bankmedel	2 826 151	2 103 302
Summa kassa och bank	2 827 114	2 104 265

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 685 816	20 155 812
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-469 996	-469 996
Långfristig skuld vid årets slut	19 215 820	19 685 816

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,77%	2020-06-30	2 325 000,00	0,00	50 000,00	2 275 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2020-12-01	1 249 980,00	0,00	100 000,00	1 149 980,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2021-01-30	2 345 808,00	0,00	80 000,00	2 265 808,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2022-04-30	2 312 500,00	0,00	50 000,00	2 262 500,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2022-12-01	3 540 048,00	0,00	39 992,00	3 500 056,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2023-12-01	2 400 000,00	0,00	100 000,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2019-06-30	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	Rörligt	3 482 476,00	-3 482 476,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-30	0,00	3 482 476,00	50 004,00	3 432 472,00
Summa			20 155 812,00	0,00	469 996,00	19 685 816,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 469 996 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 879 984 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 335 836 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	1 386	0
Skuld sociala avgifter och skatter	21 312	17 967
Avräkning hyror och avgifter	360	480
Summa övriga skulder	23 058	18 447

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 163	6 338
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 259	18 626
Upplupna elkostnader	21 761	27 220
Upplupna vattenavgifter	14 737	13 702
Upplupna värmekostnader	88 710	94 685
Upplupna kostnader för renhållning	10 389	10 237
Upplupna kostnader för administration	811	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	13 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 755	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 310	169 715
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 895	353 722

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	21 868 300	21 868 300

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Borås 20200304

Ort och datum



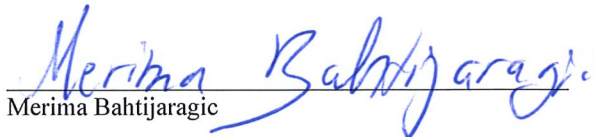
Ulf Göransson



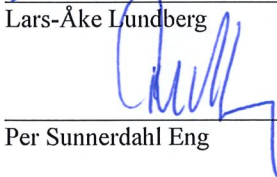
Fredric Andersson



Lars-Åke Lundberg



Merima Bahtijaragic



Per Sunnerdahl Eng

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10



Kalle Wrane
Auktoriserad revisor
Revisionsgruppen i Borås



Jan-Olof Pohlin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Söderljung

Org.nr 764500-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Söderljung för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Brf Söderljuds resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Söderljud för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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

Vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

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

Borås den 10 mars 2020



Kalle Wrane
Auktoriserad revisor



Jan Olof Pohlin
Föreningsrevisor

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Riksbyggen Brf Söderljung

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf
Söderljung 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

