

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Adelsklubben
Org nr: 769622-3606



Cve



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Cele



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'S' followed by a horizontal line and the name 'Ale' written below it.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-23.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, detta beror främst på lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år, medan kostnaderna för underhåll har minskat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån samt att föreningen amorterat 3 mkr. Föreningen har under året låtit upplåta en tidigare hyresrätt med bostadsrätt, detta genererade ett positivt kassaflöde hos föreningen som möjliggjorde amorteringen. Föreningen har för avsikt att göra extraamorteringar vid eventuella försäljningar av de kvarvarande hyresrätterna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 228% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 692 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 948 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 881 m², vilket motsvarar 20 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 21:6 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter, varav 36 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st med hyresrätt, samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Byggmästargatan 12, Staketgatan 5-7 och Skomakargatan 9 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning (36 bostadsrätter och 4 hyresrätter)

1 r.o.k.	2 r.o.k.	4 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
10	10	10	10	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage 1	Garage 2
7	38	Hela hyrs av Suez



Total tomtarea	1 656 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 148 m ²
Bostäder hyresrätt	339 m ²
Total bostadsarea	3 487 m ²
Lokaler hyresrätt	868 m ²
Total lokalarea	868 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 868m²

Årets taxeringsvärde	35 475 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	35 475 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Suez Recycling AB	367
Gävleborgs Tolkservice AB	171
Ola Löf gym och motion AB	307

Intäkter från lokalyror utgör ca 20,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 472 797 och planerat underhåll för 426 591. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 687 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 197 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 370 tkr (106 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom för de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 11 113 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 370 tkr (106 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2012	
Säkerhetsdörrar lgh.	2012	
Byte av värmesystem	2013	
Fönsterbyte	2013-2014	
Hissar	2014	Installation av nya hissar
Brandtätning	2014	
Underhåll av hyreslägenheter	2014	
Ventilationsanläggning	2014	
Installation av delar av fjärrvärmeanläggning	2014	
Målning av trapphus och källare	2015	
Nytt låssystem	2015	
Ombyggnad av lokaler	2015	
Renovering av garage	2016	
Tvättstuga	2016	Ny maskiner samt målning.
Byte av vattenmätare	2016	
Balkonger	2017	Utbyggnad och inglasning

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av takplåt	125 tkr
Balkonger belysning och målning	301 tkr

Under året har de sista kostnaderna för balkongprojektet trillat in samt att föreningen låtit måla plåten invid taket på båda byggnaderna.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av porttelefon	2019	
Målning av källarurymmen + belysning	2019	<i>alle D</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Björkgren	Ordförande	2020
Pär Hollander	Sekreterare	2020
Tore Strömmer	Ledamot	2019
Kenneth Bognesand	Ledamot	2019
Göran Carlson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Olsson	Suppleant	2019
Kristoffer Bäckström	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Mattsson	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	2019

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Brith Björkgren	2019
Marianne Olsson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt vilket genererade positivt kassaflöde hos föreningen. Detta kassaöverskott användes för att amortera på föreningens lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna senast 2018-01-01 med 2 %

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

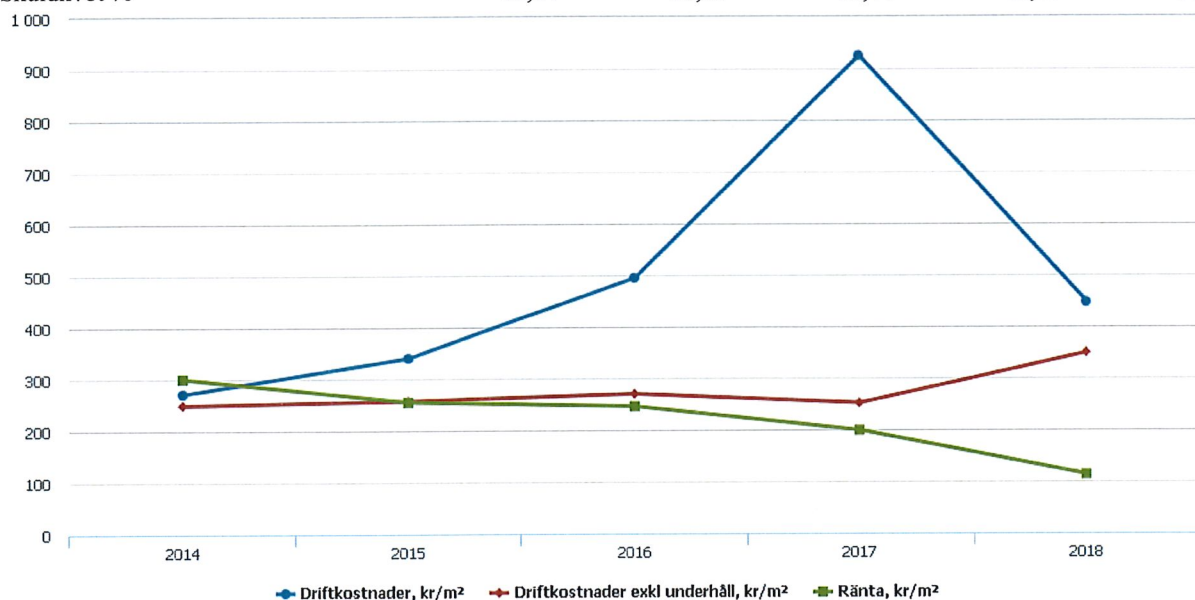
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 555	3 427	3 437	3 360	3 341
Resultat efter finansiella poster	256	-2 615	-899	-215	36
Balansomslutning	71 330	72 639	75 715	69 377	69 791
Soliditet %	38	35	37	41	41
Likviditet %	97	228	328	136	177
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	640	634	592	576
Driftkostnader, kr/m ²	447	925	495	340	271
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	349	252	270	257	249
Ränta, kr/m ²	113	199	246	255	300
Lån, kr/m ²	9 989	10 409	10 479	9 014	9 014
Skuldkvot %	11,64	13,48	13,48	11,87	11,94



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.

One D

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 041 071	2 358 433	0	-566 011	-2 615 302
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 615 302	2 615 302
Reservering underhållsfond			370 000	-370 000	
Korrigerig av insatser enligt den ekonomiska planen	2 358 433	-2 358 433			
Nya insatser och upplåtelseavgifter	587 757	932 243		0	
Årets resultat					256 010
Vid årets slut	28 987 261	932 243	370 000	-3 551 313	256 010

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 181 313
Årets resultat	256 010
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-370 000
Summa	-3 295 303

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	932 243
Att balansera i ny räkning	- 2 363 060

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 554 716	3 427 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 444	21 034
Summa rörelseintäkter		3 736 160	3 448 335
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 946 602	-4 131 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 308	-297 806
Personalkostnader	Not 6	-55 599	-52 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-691 681	-691 681
Summa rörelsekostnader		-2 988 191	-5 174 168
Rörelseresultat		747 969	-1 725 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-492 031	-889 468
Summa finansiella poster		-491 960	-889 468
Resultat efter finansiella poster		256 010	-2 615 302
Årets resultat		256 010	-2 615 302

Åse
D

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	68 467 960	69 095 464
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 379 687	1 443 865
Summa materiella anläggningstillgångar		69 847 648	70 539 329
Summa anläggningstillgångar		69 847 648	70 539 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-640	6 503
Övriga fordringar		7 530	7 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 854	49 822
Summa kortfristiga fordringar		92 744	63 811
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 389 370	2 035 768
Summa kassa och bank		1 389 370	2 035 768
Summa omsättningstillgångar		1 482 114	2 099 579
Summa tillgångar		71 329 762	72 638 908

Cele


Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	29 919 504	28 399 504	
Fond för yttre underhåll	370 000	0	
Summa bundet eget kapital	30 289 504	28 399 504	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 551 313	-566 011	
Årets resultat	256 010	-2 615 302	
Summa fritt eget kapital	-3 295 303	-3 181 313	
Summa eget kapital	26 994 201	25 218 191	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 800 000	46 500 000
Summa långfristiga skulder		42 800 000	46 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	700 000	0
Leverantörsskulder		135 596	110 398
Skatteskulder		199 580	196 820
Övriga skulder	Not 14	28 943	29 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	471 441	583 972
Summa kortfristiga skulder		1 535 561	920 717
Summa eget kapital och skulder	71 329 762	72 638 908	<i>Ala</i>

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	120
Standardförbättringar Installationer	Linjär	80 och 50
	Linjär	10, 20 och 50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 075 588	1 975 204
Hyror, bostäder	385 130	400 499
Hyror, lokaler	723 568	701 070
Hyror, garage	376 496	381 813
Hyror, övriga	22 632	22 260
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-10 898	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 800	-23 450
Rabatter	0	-30 096
Summa nettoomsättning	3 554 716	3 427 301

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter	10 100	9 600
Övriga ersättningar	8 609	4 928
Fakturerade kostnader	720	180
Övriga rörelseintäkter	162 015	6 326
Summa övriga rörelseintäkter	181 444	21 034

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-426 591	-3 005 442
Reparationer	-472 797	-142 108
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 230	-99 350
Försäkringspremier	-27 472	-29 009
Kabel- och digital-TV	-44 240	-43 317
Serviceavtal	-22 712	-14 909
Obligatoriska besiktningar	-8 491	-4 399
Snö- och halkbekämpning	-41 178	-16 033
Förbrukningsinventarier	-15 256	-23 010
Fordons- och maskinkostnader	-2 330	0
Vatten	-85 225	-83 058
Fastighetsel	-101 771	-107 462
Uppvärmning	-465 037	-481 036
Sophantering och återvinning	-79 211	-71 400
Förvaltningsarvode drift	-54 062	-11 269
Summa driftkostnader	-1 946 602	-4 131 802

ave
D

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-198 420	-190 798
Arvode, yrkesrevisorer	-13 762	-9 584
Övriga förvaltningskostnader	-18 296	-25 153
Kreditupplysningar	-1 327	-218
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 054	-9 476
Telefon och porto	-880	-882
Medlems- och föreningsavgifter	-11 697	-11 311
Bankkostnader	-4 696	-4 080
Övriga externa kostnader	-37 177	-46 303
Summa övriga externa kostnader	-294 308	-297 806

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-44 300
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Sociala kostnader	-8 899	-8 580
Summa personalkostnader	-55 599	-52 880

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-341 363	-341 363
Avskrivningar tillkommande utgifter	-286 141	-286 141
Avskrivning Installationer	-64 178	-64 178
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-691 681	-691 681

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-491 155	-650 592
Övriga räntekostnader	-876	-238 876
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-492 031	-889 468

*Ue**D*

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 740 331	39 740 331
Mark	13 084 274	13 084 274
Tillkommande utgifter	19 070 535	15 716 268
	71 895 140	68 540 873
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	3 354 267
	0	3 354 267
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 895 140	71 895 140
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 525 173	-1 183 810
Tillkommande utgifter	-1 274 503	-988 362
	- 2 799 676	- 2 172 172
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-341 363	-341 363
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-286 141	-286 141
	- 627 504	- 627 504
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 427 180	- 2 799 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 467 960	69 095 464
Varav		
Byggnader	37 873 795	38 215 158
Mark	13 084 274	13 084 274
Tillkommande utgifter	17 509 891	17 796 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 800 000	30 800 000
Lokaler	4 675 000	4 675 000
Totalt taxeringsvärde	35 475 000	35 475 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 531 000</i>	<i>26 531 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 944 000</i>	<i>8 944 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 749 026	1 749 026
	1 749 026	1 749 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 749 026	1 749 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-305 161	-240 983
	- 305 161	- 240 983
Årets avskrivningar		
Installationer	-64 178	-64 178
	- 64 178	- 64 178
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-369 338	-305 161
	- 369 339	- 305 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 379 687	1 443 865
Varav		
Installationer	1 379 687	1 443 865

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 541	18 202
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 220	20 419
Förutbetald vattenavgift	4 841	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 252	11 201
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 854	49 822

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 063	408 536
Transaktionskonto	1 387 307	1 627 231
Summa kassa och bank	1 389 370	2 035 768

lee


Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	43 500 000	46 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	42 800 000	46 500 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	STIBOR 90+1,59 enheter		14 500 000,00	-14 500 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	STIBOR 90+1,59 enheter		10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	STIBOR 90+1,59 enheter		22 000 000,00	0,00	3 000 000,00	19 000 000,00
DANSKE BANK	1,33%	2020-11-02	0,00	12 250 000,00	0,00	12 250 000,00
DANSKE BANK	1,77%	2022-10-31	0,00	12 250 000,00	0,00	12 250 000,00
Summa			46 500 000,00	0,00	3 000 000,00	43 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 40 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	28 103	29 347
Avräkning hyror och avgifter	840	180
Summa övriga skulder	28 943	29 527

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 076
Upplupna räntekostnader	73 082	79 065
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 005	0
Upplupna elkostnader	9 567	9 961
Upplupna värmekostnader	57 894	55 812
Upplupna styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 331	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 765	380 258
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 441	583 972

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

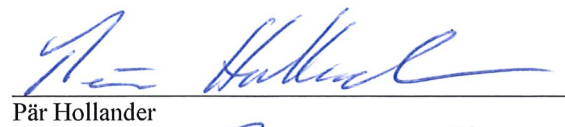


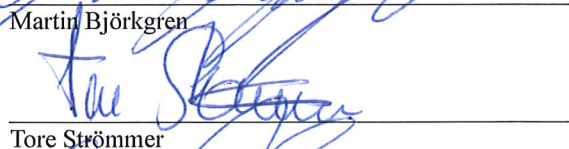
Styrelsens underskrifter

GÄVLE 2019-03-05

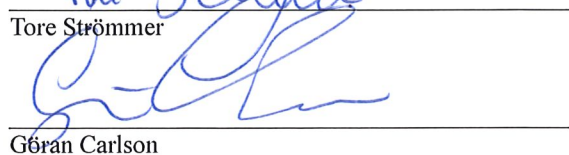
Ort och datum


Martin Björkgren


Pär Hollander



Tore Strömmer



Kenneth Bognesand


Göran Carlson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 mars 2019

KPMG AB


Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor


Bertil Mattsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adelsklubben , org. nr 769622-3606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adelsklubben för år 2018.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 april 2018 med omdifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Adelsklubben för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 27 mars 2019

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Bertil Mattsson
Förtroendevald 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Adelsklubben

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Adelsklubben 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

