
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Duvedalshus
Org nr: 724000-0286



Dagordning

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
- 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.

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING
DUVEDALSHUS

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Duvedalshus 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-17. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10.

Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållsåtgärder och fönsterbyten som föreningen genomfört under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -638 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Danserskan 8 i Motala kommun. Fastigheten har 3 byggnader med 31 lägenheter som är uppförda år 1945. Fastigheternas adress är Dalgatan 16 A-D samt 18 A-B i Motala.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	23
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	15
Antal p-platser	8

Bostäder bostadsrätt 1 601 m²

Årets taxeringsvärde 13 980 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 437 000 kr

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 51 tkr och planerat underhåll för 1 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av dräneringspump	2014
Renovering av garage	2015
Garage och p-plats	2017
Stamspolning i alla lägenheter och källare	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av fönster	1 138 000

Planerat underhåll

	År
Byte av fönster	2020
Byte av entrépartier	2020
Byte av hängrännor/stuprör	2020
Lagning av puts runt fönster	2020
Fasadmålning och tilläggsisolering	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Saara Gustafsson	Ordförande	2020
Linda Persson Hallberg	Sekreterare	2021
Klas-Göran Andersson	Vice ordförande	2020
Liselott Karlsson	Ledamot	2021
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Daun	Suppleant	2020
Magnus Schenström	Suppleant	2020
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Lizette Hellqvist	Föreningsrevisor

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Karlsson	2020
James Wallin	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-10-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen planerar att höja avgifterna under 2021.

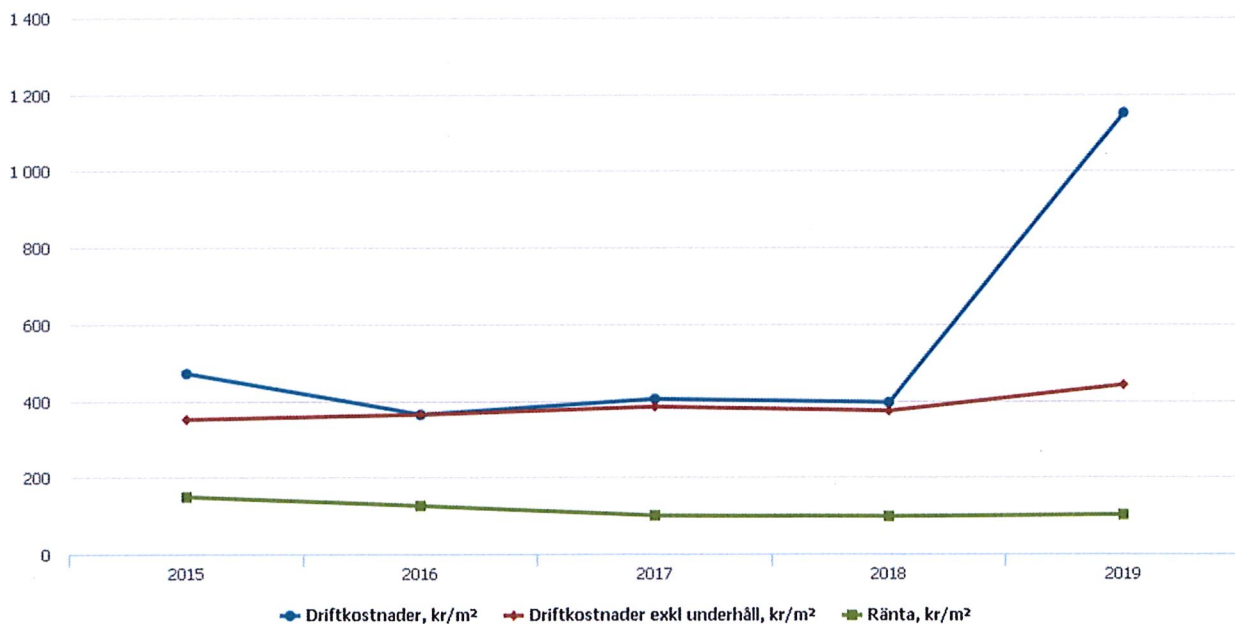
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 429	1 386	1 370	1 367	1 355
Resultat efter finansiella poster	-756	318	363	395	171
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	44	44	44	44	44
Balansomslutning	15 083	11 655	11 656	11 329	11 046
Soliditet %	14	25	22	20	17
Likviditet %	257	365	319	336	222
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	920	837	820	820	804
Driftkostnader, kr/m ²	1 151	395	404	364	471
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	441	373	384	364	351
Ränta, kr/m ²	102	98	100	126	149
Underhållsfond, kr/m ²	0	159	138	114	71
Lån, kr/m ²	7 039	5 306	5 447	5 548	5 631



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 300	254 645	2 313 873	317 917
Disposition enl. årsstämmobeslut			317 917	-317 917
Reservering underhållsfond		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-324 645	324 645	
Årets resultat				-755 534
Vid årets slut	28 300	0	2 886 435	-755 534

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 631 791
Årets resultat	-755 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 645
Summa	2 130 902

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 130 902**

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	1 429 898	1 385 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 977	7 538
Summa rörelseintäkter		1 495 875	1 393 108
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 843 526	-632 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 186	-125 137
Personalkostnader	Not 6	-44 079	-43 565
Avskrivningar av materiella tillgångar	Not 7	-117 035	-117 035
Summa rörelsekostnader		-2 088 826	-918 290
Rörelseresultat		-592 950	474 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 589	-157 019
Summa finansiella poster		-162 584	-156 901
Resultat efter finansiella poster		-755 534	317 917
Årets resultat		-755 534	317 917

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 079 899	9 934 934
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 079 899	9 934 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar i intresseföreningen		15 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 500	0
Summa anläggningstillgångar		10 095 399	9 934 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-42
Övriga fordringar		458 837	392 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	23 352	37 563
Summa kortfristiga fordringar		482 189	429 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 506 159	1 290 726
Summa kassa och bank		4 506 159	1 290 726
Summa omsättningstillgångar		4 988 349	1 720 528
Summa tillgångar		15 083 747	11 655 462

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 300	28 300	
Fond för yttre underhåll	0	254 645	
Summa bundet eget kapital	28 300	282 945	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 886 436	2 313 873	
Årets resultat	-755 534	317 917	
Summa fritt eget kapital	2 130 902	2 631 791	
Summa eget kapital	2 159 202	2 914 736	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 983 418	8 268 898
Summa långfristiga skulder		10 983 418	8 268 898
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	285 480	225 480
Leverantörskulder		1 424 072	95 140
Övriga skulder		5 318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	226 257	151 208
Summa kortfristiga skulder		1 941 128	471 828
Summa eget kapital och skulder		15 083 747	11 655 462

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20-25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 372 898	1 326 270
Hyror, garage	48 600	50 900
Hyror, p-platser	8 400	8 400
Summa nettoomsättning	1 429 898	1 385 570

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	59 300	0
Pantförskrivningsavgift	1 830	1 365
Överlåtelseavgift	4 652	4 553
Inkasso	0	1 620
Påminnelseavgift	195	0
Summa övriga rörelseintäkter	65 977	7 538

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 138 000	-36 000
Reparationer	-50 924	-34 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 298	-32 340
Försäkringspremier	-37 166	-29 828
Kabel- och digital-TV	-85 947	-6 395
Obligatoriska besiktningar*	0	-27 500
Förbrukningsinventarier	-27 461	-6 015
Vatten	-48 193	-49 609
Fastighetsel	-34 589	-33 097
Uppvärmning	-257 755	-273 020
Sophantering och återvinning	-29 910	-25 927
Förvaltningsarvode drift	-90 284	-77 881
Summa driftkostnader	-1 843 526	-632 553

*Energideklaration

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 095	-63 060
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 800
Övriga förvaltningskostnader*	-1 625	-34 100
Kreditupplysningar	0	-3 525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 117	-7 282
Representation	-1 990	-1 205
Kontorsmateriel	-2 359	-2 275
Telefon och porto	0	-295
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-1 900	-1 696
Övriga externa kostnader**	-1 600	-900
Summa övriga externa kostnader	-84 186	-125 137

*Inköp av underhållsplan

**Bolagsverket

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-10 800	-9 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 410	-886
Sociala kostnader	-6 869	-8 079
Summa personalkostnader	-44 079	-43 565

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 616 749	12 616 749
Mark	15 000	15 000
Tillkommande utgifter	375 112	375 112
	13 006 861	13 006 861
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	262 000	
	262 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 268 861	13 006 861
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 968 001	-2 868 000
Tillkommande utgifter	-103 926	-86 892
	-3 071 927	-2 954 892
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-100 000	-100 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 034	-17 034
	-117 034	-117 034
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 188 961	-3 071 926
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 079 899	9 934 934
Varav		
Byggnader	9 548 747	9 648 748
Mark	15 000	15 000
Tillkommande utgifter	516 152	271 186
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 786 000	10 290 000
Lokaler	194 000	147 000
Totalt taxeringsvärde	13 980 000	10 437 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 194 000</i>	<i>8 547 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 786 000</i>	<i>1 890 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 701	97 701
	97 701	97 701
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 701	97 701
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-97 701	-97 701
	-97 701	-97 701
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 701	-97 701
	-97 701	-97 701
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 831	11 713
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 887	25 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 634	0
	23 352	37 563

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 268 898	8 494 378
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-285 480	-225 480
Långfristig skuld vid årets slut	10 983 418	8 268 898

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,71%	2021-09-30	540 000,00	0,00	80 000,00	460 000,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2021-12-01	3 012 835,00	0,00	30 744,00	2 982 091,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2021-12-01	4 312 789,00	0,00	44 924,00	4 267 865,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2024-12-01	628 754,00	0,00	69 812,00	558 942,00
Summa			8 494 378,00	3 000 000,00	225 480,00	11 268 898,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 285 480 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 427 400 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 0 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.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	10 380
Upplupna räntekostnader	19 457	11 862
Upplupna elkostnader	3 445	0
Upplupna värmekostnader	34 059	0
Upplupna revisionsarvoden	10 812	10 500
Upplupna styrelsearvoden	25 000	34 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 130	83 866
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 257	151 208

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 920 000	12 920 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Motala 20200304
Ort och datum

Saara Gustafsson

Saara Gustafsson
Ordförande

Klas-Göran Andersson

Klas-Göran Andersson

Dick Bytander

Dick Bytander

Linda Persson Hallberg

Linda Persson Hallberg

Liselott Karlsson

Liselott Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Lizette Hellqvist

Lizette Hellqvist
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Duvedalshus
Org.nr 724000-0286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. 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.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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.

Norrköping den 20 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

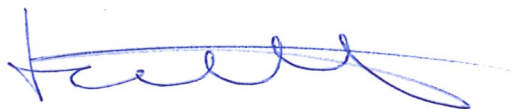
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Duvedalshus, organisationsnummer 724000-0286

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Duvedalshus för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Motala den 25 / 3 2020



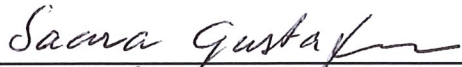
Lizette Hellqvist
Förtroendevald revisor

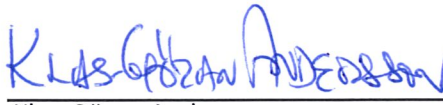
Budgetförslag resultaträkning


Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020
SUMMA INTÄKTER		1 393 108	1 398 366	1 493 650	1 650 774
REPARATIONER		-34 941	-50 000	-49 114	-50 000
UNDERHÅLL		-36 000	-5 000 000	-1 000 000	-2 525 000
FASTIGHETSSKATT		-32 340	-32 340	-43 298	-43 298
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-77 881	-79 000	-87 753	-90 386
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0	-2 263	0
4140	Obligatoriska besiktningskostnader	-27 500	0	0	0
4610	Fastighetsel	-33 097	-32 750	-33 376	-34 711
4620	Uppvärmning	-273 020	-285 400	-283 394	-293 560
4630	Vatten	-49 609	-53 800	-57 164	-60 022
4640	Sophämtning	-25 927	-23 345	-23 600	-24 308
4710	Fastighetsförsäkring	-29 828	-35 500	-36 000	-37 080
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-6 395	-7 500	-66 170	-103 500
5410	Förbrukningsinventarier	-2 550	-3 000	-19 096	-4 000
5460	Förbrukningsmaterial	-3 465	-4 000	-6 224	-6 500
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-53 685	-54 000	-54 260	-55 888
6480	Arvode för ekonomisk förvaltning	-9 375	0	0	0
6481	Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utö	0	0	-2 500	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	-34 100	0	-500	0
DRIFTSKOSTNADER		-626 432	-578 295	-672 299	-709 955
ÖVRIGA KOSTNADER		-27 977	-29 200	-20 101	-22 647
PERSONALKOSTNADER		-43 565	-40 480	-50 530	-50 530
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-117 035	-119 035	-117 035	-117 035
SUMMA KOSTNADER		-918 290	-5 849 350	-1 952 377	-3 518 465
Rörelseresultat		474 818	-4 450 984	-458 727	-1 867 691
RÄNTEINTÄKTER		118	1 000	5	0
RÄNTEKOSTNADER		-157 019	-210 000	-151 000	-221 500
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		0	0	0	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-156 901	-209 000	-150 995	-221 500
Resultat efter finansiella poster		317 917	-4 659 984	-609 722	-2 089 191

Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020
	Resultat före skatt	317 917	-4 659 984	-609 722	-2 089 191
	Årets Resultat	317 917	-4 659 984	-609 722	-2 089 191
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	36 000	360 645	324 645	70 000
	Underhållsfond	-34 000	290 645	254 645	0
	Underhållsfond	-34 000	290 645	254 645	0
	Resultat efter avsättning underhållsfond	283 917	-4 369 339	-355 077	-2 089 191

Motala den 23 / 10 2019


Saara Gustafsson


Klas-Göran Andersson


Linda Persson Hallberg


Liselott Karlsson


Dick Bytander

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, fastighetservice 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.

RBF Duvedalshus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Duvedalshus 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

