

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB Brf Smedjebackenshus nr 2
Org nr: 716456-8482



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.

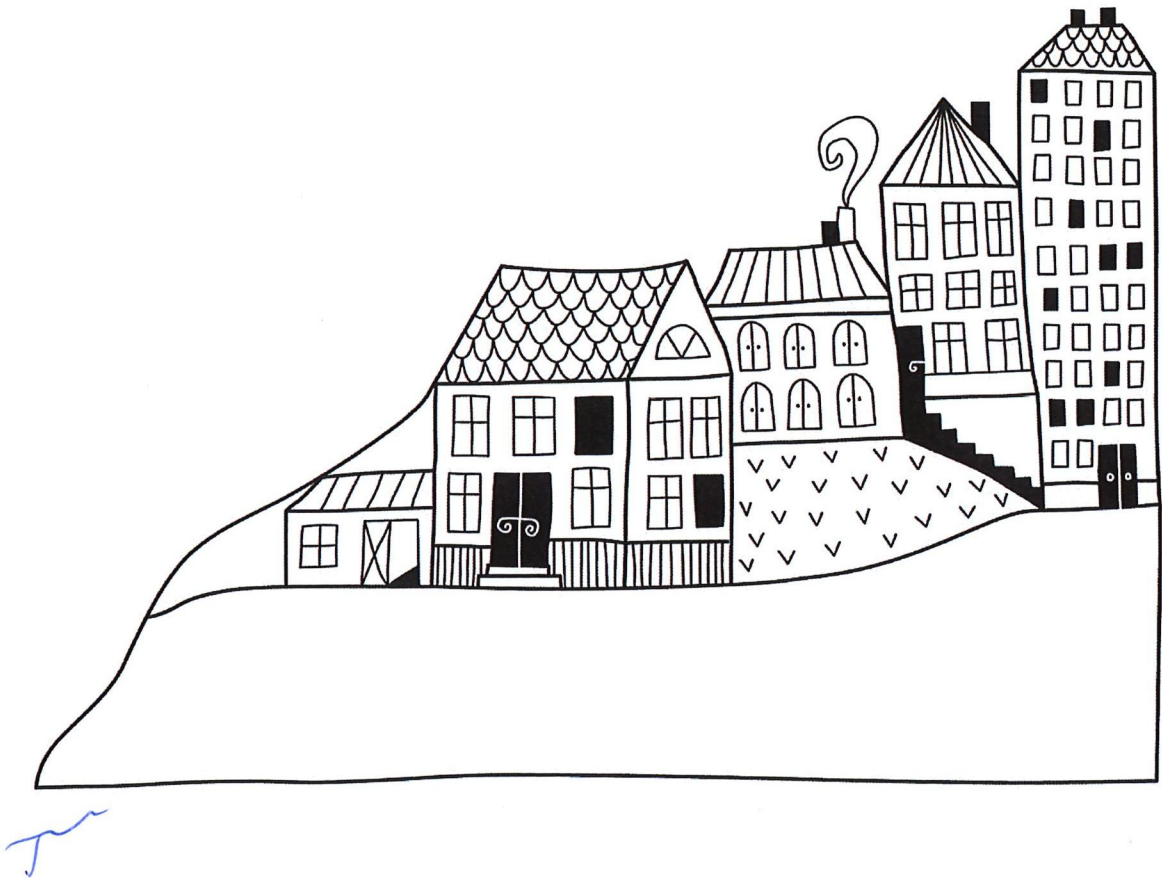
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Smedjebackenshus
2 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Smedjebackens kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 553 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagbacken 3 i Smedjebackens Kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Hörnstensgatan 40-42 och Hagbacken 4-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	12
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	29

Total tomtarea 11 219 m²
Total bostadsarea 2 508 m²

Årets taxeringsvärde 7 323 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 6 806 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Statuskontroll och underhållsplan	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB

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 4 tkr och planerat underhåll för 260 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019. De större underhållsåtgärderna i underhållsplanen de närmaste åren är byte värmeväxlare, målning fönster och fasad samt översyn och eventuellt byte av lägenhetsaggregat (ventilation). Avsättningsbehovet på 30 års är 732 tkr/år. Avsättning har skett med 732 tkr enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2015
Målning utvändigt	2016
Renovering fasader	2018
Byte garageportar	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Taktvätt	239
Renovering fasader	21

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Filppu	Ordförande	Stämman	2021
Mats Fahlgren	Vice ordförande	Stämman	2020
Rose-Marie Filppu	Sekreterare	Stämman	2020
Håkan Strand	Ledamot	Stämman	2021
Curt Wennström	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Hansson	Suppleant	Stämman	2021
Jenny Berglund	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av	kommentar
Ingegerd Ivansson	Stämman	Sammanställande
Åsa Hahne	Stämman	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-04-01.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Medlemsvinst

RB Brf Smedjebackenshus nr 2 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.

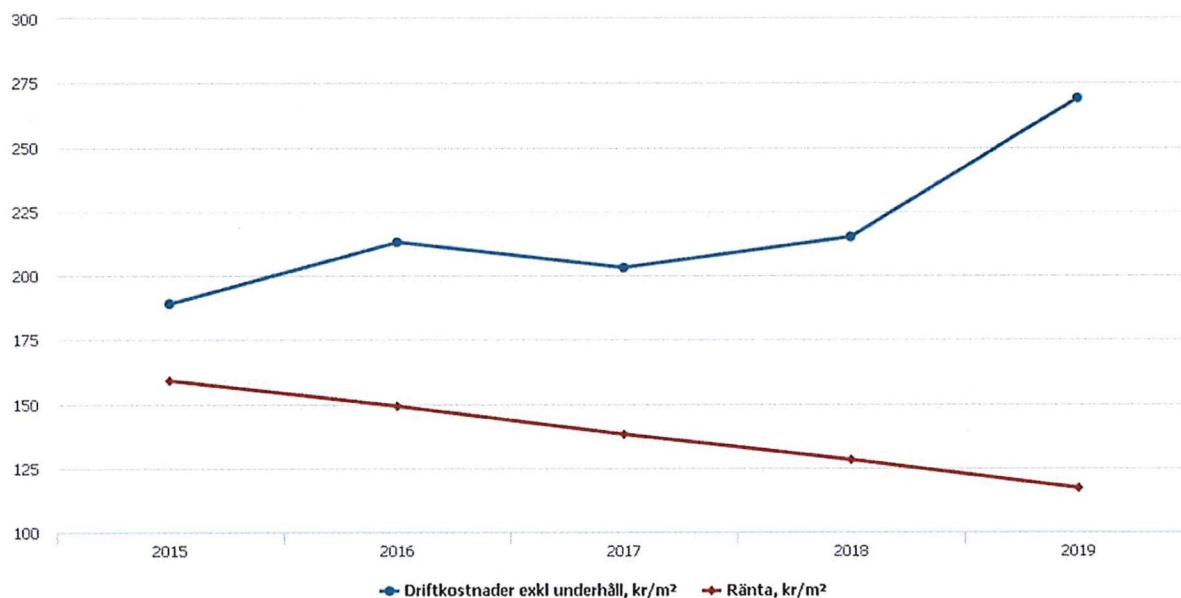
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 1 000 kronor i återbäring samt 96 kronor i utdelning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 928	1 904	1 890	1 853	1 835
Årets resultat	258	-230	596	143	361
Balansomslutning	19 209	19 041	19 554	19 375	19 341
Soliditet %	25	24	24	21	21
Likviditet %	839	486	367	207	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	769	759	754	739	732
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	269	216	203	213	189
Ränta, kr/m ²	117	128	138	149	159
Underhållsfond, kr/m ²	1 018	830	911	678	630
Lån, kr/m ²	5 658	5 702	5 704	5 901	6 015



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 718 000	2 081 864	936 302	-229 834
Disposition enl. årsstämmobeslut			-229 834	229 834
Reservering underhållsfond		732 000	-732 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-260 494	260 494	
Årets resultat				258 157
Vid årets slut	1 718 000	2 553 370	234 962	258 157

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	706 468
Årets resultat	258 157
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-732 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 494
Summa	493 119

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **493 119**

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	258 157
Avsättning till underhållsfond	- 732 000
Ianspråktagande av underhållsfond	260 494
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>- 213 349</i>



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 928 196	1 904 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 409	5 910
Summa rörelseintäkter		1 932 605	1 910 235
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-936 150	-1 384 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 857	-96 361
Personalkostnader	Not 6	-51 209	-43 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-294 876	-294 876
Summa rörelsekostnader		-1 380 092	-1 819 942
Rörelseresultat		552 513	90 293
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	96	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-294 452	-320 223
Summa finansiella poster		-294 356	-320 127
Resultat efter finansiella poster		258 157	-229 834
Årets resultat		258 157	-229 834

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 069 205	17 364 080
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 069 205	17 364 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		17 070 205	17 365 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	11 219	11 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	95 279	93 691
Summa kortfristiga fordringar		106 498	104 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 032 421	1 570 726
Summa kassa och bank		2 032 421	1 570 726
Summa omsättningstillgångar		2 138 919	1 675 447
Summa tillgångar		19 209 124	19 040 528

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 718 000	1 718 000	
Fond för yttre underhåll	2 553 370	2 081 864	
Summa bundet eget kapital	4 271 370	3 799 864	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	234 962	936 302	
Årets resultat	258 157	-229 834	
Summa fritt eget kapital	493 119	706 468	
Summa eget kapital	4 764 489	4 506 332	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 189 589	14 189 589
Summa långfristiga skulder		14 189 589	14 189 589
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	112 000
Leverantörsskulder	Not 17	20 598	41 938
Skatteskulder	Not 18	4 568	3 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	229 880	187 652
Summa kortfristiga skulder		255 046	344 607
Summa eget kapital och skulder	19 209 124	19 040 528	

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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	85

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	1 928 196	1 904 325
Summa nettoomsättning	1 928 196	1 904 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	4 409	5 910
Summa övriga rörelseintäkter	4 409	5 910

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-260 494	-843 975
Reparationer	-4 353	-12 811
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-39 812	-38 261
Försäkringspremier	-49 787	-43 376
Kabel- och digital-TV	-88 722	-30 377
Återbäring från Riksbyggen	1 000	1 000
Obligatoriska besiktningar (ovk)	-27 863	0
Snö- och halkbekämpning	-23 370	-25 600
Statuskontroll	-15 968	-15 587
Förbrukningsinventarier	-3 140	-5 918
Vatten	-169 976	-120 549
Fastighetsel	-26 577	-23 157
Uppvärmning	-177 463	-171 302
Sophantering och återvinning	-30 267	-32 446
Förvaltningsarvode drift (gräsklippning)	-19 359	-22 413
Summa driftkostnader	-936 150	-1 384 772

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 307	-68 973
Arvode, yrkesrevisorer	-6 438	-6 294
Övriga förvaltningskostnader	-12 719	-12 862
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 349	-5 917
Bankkostnader	-2 045	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-97 857	-96 361

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-27 400	-35 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-9 209	-8 934
Summa personalkostnader	-51 209	-43 934

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-294 876	-294 876
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-294 876	-294 876

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	96	96
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	96	96

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-294 362	-320 223
Övriga räntekostnader	-90	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-294 452	-320 223

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 268 494	26 268 494
Mark	560 000	560 000
	26 828 494	26 828 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 828 494	26 828 494
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 464 414	-9 169 538
	-9 464 414	-9 169 538
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-294 876	-294 876
	-294 876	-294 876
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 759 290	-9 464 414
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 069 205	17 364 080
Varav		
Byggnader	16 509 205	16 804 080
Mark	560 000	560 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	3 358 000	2 841 000
Småhus	3 965 000	3 965 000
	7 323 000	6 806 000
Totalt taxeringsvärde	7 323 000	6 806 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 211 000</i>	<i>5 792 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 112 000</i>	<i>1 014 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	29 440	29 440
	29 440	29 440
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 440	29 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-29 440	-29 440
	-29 440	-29 440
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 440	-29 440
	-29 440	-29 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 440	-29 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 219	11 031
	11 219	11 031

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 774	49 787
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 283	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 230	22 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 992	21 724
	95 279	93 691

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 300	5 300
Transaktionskonto	2 027 121	1 565 426
	2 032 421	1 570 726



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 189 589	14 301 589
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-112 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 189 589	14 189 589

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-06-30	112 000	0	112 000	0
SWEDBANK	2,27%	2020-09-28	3 571 414	0	0	3 571 414
SWEDBANK	2,18%	2021-12-22	5 018 175	0	0	5 018 175
SWEDBANK	2,13%	2022-12-22	5 600 000	0	0	5 600 000
Summa			14 301 589	0	112 000	14 189 589

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

En översyn av lånen kommer att göras under 2020. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr då föreningens kvarvarande lån är amorteringsfria per 2019-12-31.

Not 17 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	20 598	41 938
Summa leverantörskulder	20 598	41 938

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	39 812	38 261
Debiterad preliminärskatt	-35 244	-35 244
Summa skatteskulder	4 568	3 017

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

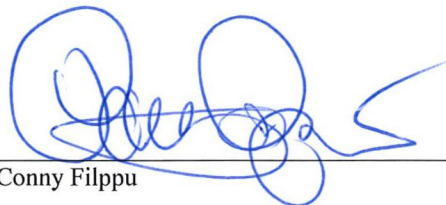
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	30 453	21 265
Upplupna driftskostnader (Snö- och halkbekämpning)	7 568	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 503	0
Upplupna elkostnader	2 807	2 904
Upplupna vattenavgifter	0	10 317
Upplupna värmekostnader	22 810	23 266
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 581
Upplupna revisionsarvoden	6 438	6 238
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 302	121 081
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 880	187 652

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 124 000	26 124 000

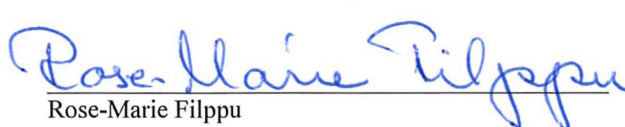
Styrelsens underskrifter

Ort och datum


Conny Filppu

2020-02-26


Mats Fahlgren


Rose-Marie Filppu


Håkan Strand


Curt Wennström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 08


KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Smedjebackenshus nr 2, org. nr 716456-8482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smedjebackenshus nr 2 för år 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 31 december 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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Smedjebackenshus nr 2 för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Borlänge den 8 maj 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RB RBF Smedjebacken hus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Smedjebackenshus 2 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

