

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Klemensnäshus 1
Org nr: 794700-2106



RIKSBYGGEN BRF

Klemensnäshus nr 1

KALLELSE
TILL

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 13 maj kl 18:00

Plats: Källarlokalen

Ärenden § 59 i stadgarna

Föreningen bjuder på fika

**VÄLKOMNA!
STYRELSEN**



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till stämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Klemensnäshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1949-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-18.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 422%.

I resultatet ingår avskrivningar med 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Massabalen 2, med adresserna Ågrensgatan 4, 6, 8, 10 och 12. belägna i Ursviken. Lägenheterna upplåtes som bostadsrätter. Föreningen har 2 st lokaler, 4 st motorvärmplatser, 14 st kallgarage, 8 st carportar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår en fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar. I fastighetsförsäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	4	13	9				26

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	3	14	10

Total bostadsarea	1 527 m ²
Varav hyresrätter	49m ²
Total lokalarea	42m ²



Årets taxeringsvärde	4 102 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	4 102 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 965 och planerat underhåll för 79 880. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	64 781 kr
Huskropp utvändigt	15 099 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laila Lindvall	Ordförande	2019
Anna Brännström	Ledamot	2019
Ida Lundmark	Ledamot	2019
Lars Rosendahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Ek	Suppleant	2019
Anton Andersson	Suppleant	2019
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Skellefteå Ab	Auktoriserad revisor

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen i sin helhet

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades med 2 % 2015-01-01. Därefter har årsavgiften varit oändrad.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 261	1 258	1 238	1 241	1 215
Årets resultat	246	287	146	-661	94
Balansomslutning	4 067	4 019	3 790	3 666	2 860
Soliditet%	8	2	0	0	0
Likviditet %	422	212	111	0	78
Årsavgiftsnivå bostäder kr/ m ² / boendeyta	783	789	789	789	773
Driftskostnader kr/ m ²	411	420	415	408	391
Ränta kr/ m ²	34	39	53	70	82
Underhållsfond kr/ m ²	262	153	49	0	177
Lån kr/ m ²	2 278	2 323	2 480	2 527	2 257

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 058	0	1 017 500	240 651	-1 480 387	286 796
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					286 796	-286 796
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-79 880	79 880	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-27 500		27 500	
Årets resultat						246 333
Vid årets slut	33 058	0	990 000	410 771	-1 336 211	246 333

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 166 091
Årets resultat	246 333
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 880
Summa	-1 089 878

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 089 878

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	1 244 329	1 243 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 425	14 816
Summa rörelseintäkter		1 260 754	1 257 918
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-627 350	-604 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 848	-157 489
Personalkostnader	Not 6	-11 827	-11 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-141 736	-141 336
Summa rörelsekostnader		-964 760	-915 547
Rörelseresultat		295 994	342 372
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 784	2 668
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-52 658	-58 244
Summa finansiella poster		-49 661	-55 576
Resultat efter finansiella poster		246 333	286 796
Årets resultat		246 333	286 796



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 108 825	3 248 536
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 475	6 500
Summa materiella anläggningstillgångar		3 115 300	3 255 036
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	29 000	29 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 000	29 000
Summa anläggningstillgångar		3 144 300	3 284 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 834	6 326
Övriga fordringar	Not 15	11 827	6 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	36 684	63 792
Summa kortfristiga fordringar		50 345	76 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	871 096	658 202
Summa kassa och bank		871 096	658 202
Summa omsättningstillgångar		921 441	734 849
Summa tillgångar		4 065 741	4 018 884

6

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 058	33 058	
Uppskrivningsfond	990 000	1 017 500	
Fond för yttre underhåll	410 771	240 651	
Summa bundet eget kapital	1 433 829	1 291 209	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 336 211	-1 480 387	
Årets resultat	246 333	286 796	
Summa fritt eget kapital	-1 089 878	-1 193 591	
Summa eget kapital	343 951	97 618	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 503 490	3 574 214
Summa långfristiga skulder		3 503 490	3 574 214
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lång skuld	Not 18	70 724	70 724
Leverantörsskulder	Not 19	42 471	126 271
Övriga skulder	Not 20	14 078	12 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	91 026	137 059
Summa kortfristiga skulder		218 299	347 052
Summa eget kapital och skulder		4 065 741	4 018 884

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2055
Balkonger	Linjär	2055
Standardförbättringar	Linjär	2033
Markanläggningar	Linjär	2016
Installationer	Linjär	2021
Inventarier och verktyg	Linjär	2015

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	1 195 383	1 190 027
Hyror, lokaler	3 096	3 757
Hyror, garage	40 058	40 080
Hyror, p-platser	17 280	17 280
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-663
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 985	-3 822
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-503	-1 016
Rabatter	0	-2 539
Elavgifter	2 000	0
Summa nettoomsättning	1 244 329	1 243 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	9 295	3 360
Fakturerade kostnader	2 580	180
Återvunna fordringar	0	4 058
Övriga rörelseintäkter	4 550	7 218
Summa övriga rörelseintäkter	16 425	14 816

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-79 880	-83 267
Reparationer	-24 965	-23 495
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 306	-13 706
Försäkringspremier	-20 209	-19 543
Kabel- och digital-TV	-39 416	-31 672
Återbäring från Riksbyggen	3 000	2 800
Snö- och halkbekämpning	-29 929	-28 638
Vatten	-75 639	-68 054
Fastighetsel	-29 051	-26 903
Uppvärmning	-241 219	-236 738
Sophantering och återvinning	-41 215	-39 679
Förvaltningsarvode drift	-36 521	-36 000
Summa driftkostnader	-627 350	-604 895



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 916	-131 547
Lokalkostnader	-1 860	-1 800
Arvode, yrkesrevisorer	-9 338	-9 225
Övriga förvaltningskostnader	-12 410	0
Kreditupplysningar	-4 075	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 313	-5 600
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-2 100
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-8 286	-6 992
Summa övriga externa kostnader	-183 848	-157 489

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-2 827	-2 827
Summa personalkostnader	-11 827	-11 827

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-27 500	-27 500
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-97 711
Avskrivning Markinventarier	0	-14 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-112 211	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-400	0
Avskrivning Installationer	-1 625	-1 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-141 736	-141 336

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 784	2 668
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 784	2 668

6

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	213	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 658	0
Övriga räntekostnader	0	-58 244
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-52 658	-58 244

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	963 819	963 819
Tillkommande utgifter	3 926 986	3 926 986
Markanläggning	117 993	117 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 008 798	5 008 798
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 963 819	- 963 819
Tillkommande utgifter	- 1 695 951	- 1 583 740
	- 117 993	- 117 993
	- 2 659 770	- 619 921
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 112 211	- 112 211
	- 112 211	- 112 211
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 547 559	- 732 132
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	1 017 500	1 045 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 27 500	- 27 500
	990 000	1 017 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 108 825	3 248 536
Varav		
Byggnader	990 000	1 017 500
Tillkommande utgifter	2 118 825	2 231 036
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	3 902 000	3 902 000
Lokaler	200 000	200 000
Totalt taxeringsvärde	4 102 000	4 102 000
<i>varav byggnader</i>	<i>3 301 000</i>	<i>3 301 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>801 000</i>	<i>801 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 862	4 862
Installationer	112 650	104 525
	117 512	109 387
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	2 000	
Installationer		8 125
	2 000	8 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 512	117 512
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 4 862	-4 862
Installationer	-106 150	-104 525
	- 111 012	- 109 387
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-400	
Installationer	-1 625	-1 625
	- 2 025	- 1 625
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 262	-4 862
Installationer	-107 775	-106 150
	- 113 037	- 111 012
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 475	6 500
Varav		
Inventarier och verktyg	1 600	0
Installationer	4 875	6 500

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	29 000	29 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	29 000	29 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 634	10 126
Osäkra hyres- och kundfordringar	23 124	23 124
Nedskrivning av kundfordringar	-26 924	-26 924
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 834	6 326

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	3 831	2 431
Skattekonto	7 996	4 098
Summa övriga fordringar	11 827	6 529

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 059	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 625	63 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 684	63 792

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	871 096	658 202
Summa kassa och bank	871 096	658 202

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	3 574 214	3 644 938
Kortfristig del av långfristig skuld	-70 724	-70 724
Långfristig skuld vid årets slut	3 503 490	3 574 214

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2019-03-01	338 052,00	0,00	27 224,00	310 828,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2019-03-30	1 232 250,00	0,00	0,00	1 232 250,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2019-10-30	192 324,00	0,00	0,00	192 324,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2019-10-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2019-12-01	373 312,00	0,00	0,00	373 312,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-09-30	609 000,00	0,00	43 500,00	565 500,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2021-12-30	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
Summa			3 644 938,00	0,00	70 724,00	3 574 214,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 70 724 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	42 471	126 271
Summa leverantörsskulder	42 471	126 271

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 458	12 458
Avräkning hyror och avgifter	1 620	540
Summa övriga skulder	14 078	12 998

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 473	0
Upplupna värmekostnader	28 579	28 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 563	17 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 411	90 549
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 026	137 059

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 810 000	3 810 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

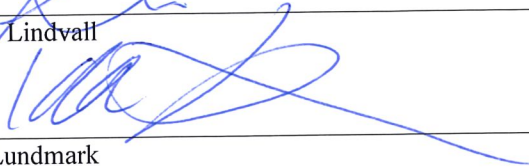
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

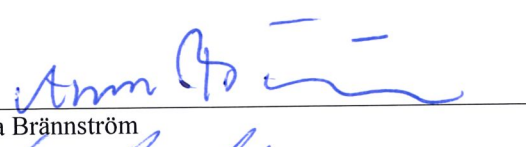
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

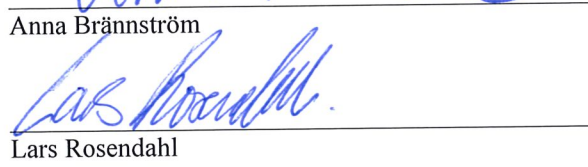
Styrelsens underskrifter

Skellefteå 190502
Ort och datum


Laila Lindvall

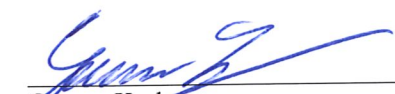

Ida Lundmark


Anna Brännström


Lars Rosendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Klemensnäshus nr 1, org 794700-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Ursvikenhus nr 1 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

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 december 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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.

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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionslagen 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 Brf Klemensnåshus org 794700-2106 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 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 revisionssed 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 auktoriserad revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skellefteå den 3/5 2019

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad 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.

Arsavgift

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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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 Klemensnäshus

1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Klemensnäshus 1 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

