

Årsredovisning

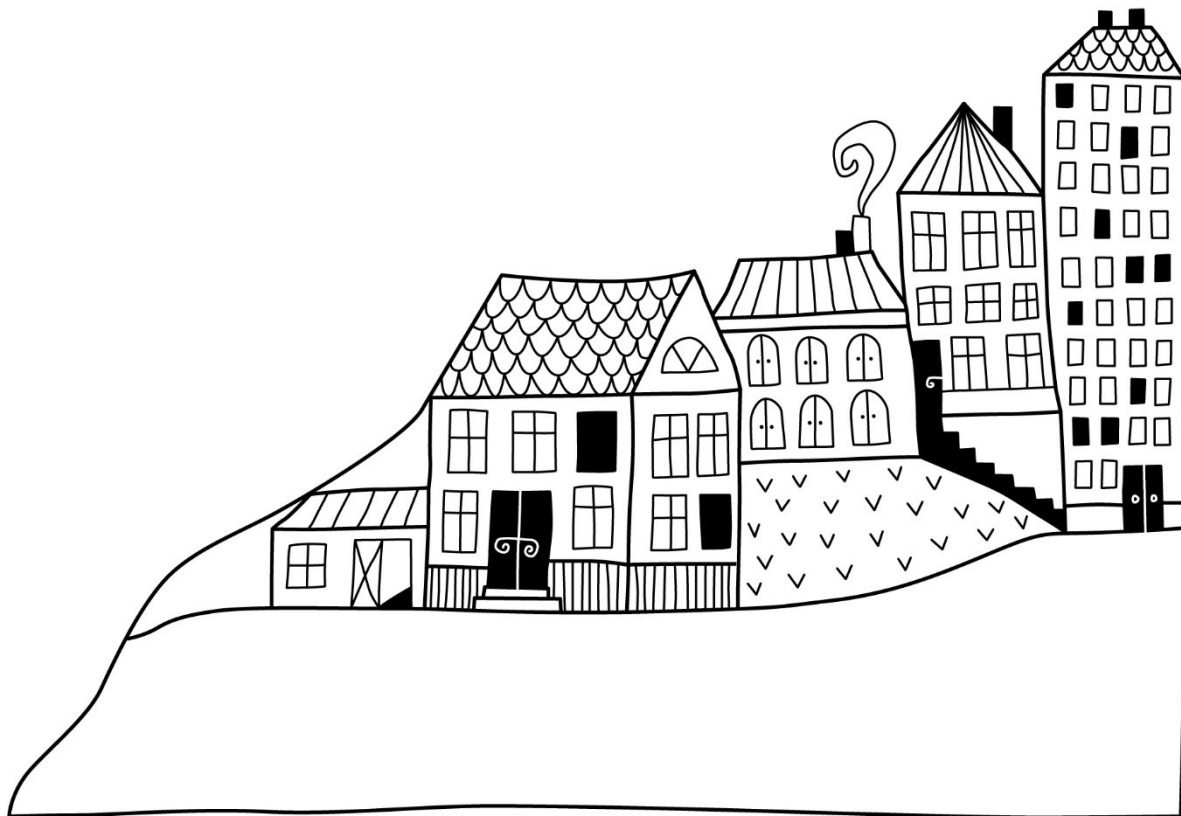
Riksbyggen bostadsrättsförening
Eslövshus nr 18
Org nr: 716439-3535

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 18 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 1990-11-26. Nuvarande stadgar registrerades 2005-10-21.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på att reparations- och underhållskostnaderna varit lägre. Andra noterbara skillnader jämfört med föregående år är att föreningen har anslutit sig till Stehags Fiber samfällighetsförening, föreningen får retroaktivt in denna kostnad av medlemmarna. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 378 % till 832 %

I resultatet ingår avskrivningar med 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 033 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Hassle 4:160-163 i Eslövs kommun med därpå uppförda 30 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hålebäcksvägen i Stehag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	10	17	30

Total tomtarea: 16 467 m²

Total bostadsarea: 2 848 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Stehags Fiber samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar fiberinstallation.

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 41 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 593 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 208 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 995 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 566 tkr (199 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 593 tkr (208 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktbyte	2013
Målningsarbete utvändigt, stuprör, hängrännor	2014
Ytterdörrar	2015
Installationer	2016
Ytterdörrar	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer - filterbyte	21
Huskropp utvändigt – renstrattar och dörr	50

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Olsson	Ordförande	Stämman	2018
Christina Månsson	Sekreterare	Stämman	2018
Åsa Mathiasson	Vice ordförande	Stämman	2019
Jacob Nilsson		Stämman	2019
Frank Fagerlund		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonny Johannesson	Stämman	2018
Peter Bengtsson	Stämman	2018
Elin Åberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Magnus Johnsson	Internrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Britt-Louise Nylund	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Hjerker Blomsterberg	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

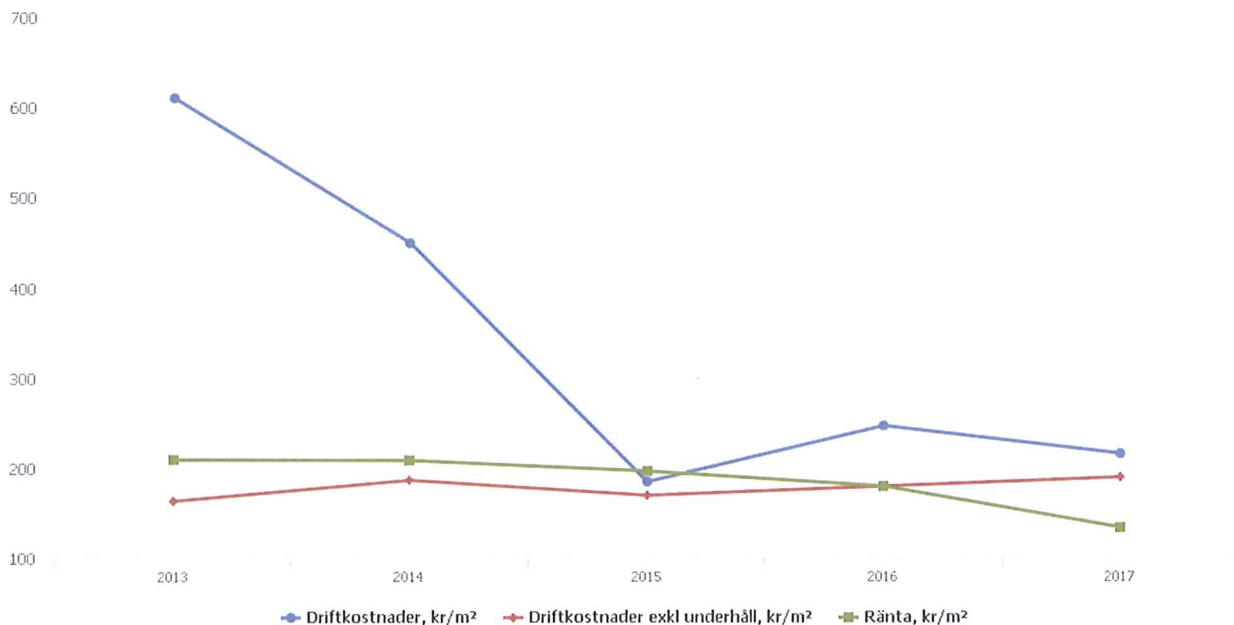
Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 091	2 091	2 061	2 061	2 020
Resultat efter finansiella poster	802	531	554	-218	-699
Årets resultat	802	531	544	-218	-699
Resultat exklusive avskrivningar	1 033	762	785	13	-468
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	440	212	249	-523	-987
Avsättning till underhållsfond kr/m²	208	193	188	188	182
Balansomslutning	22 077	21 775	21 379	21 221	21 779
Kassaflöde, indirekt metod	27	24	22	20	20
Likviditet %	832	378	322	266	434
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	735	735	724	724	709
Driftkostnader, kr/m²	215	246	184	449	610
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	189	179	169	186	163
Ränta, kr/m²	133	179	196	208	209
Underhållsfond, kr/m²	1 120	937	811	638	712
Lån, kr/m²	5 522	5 675	5 754	5 904	5 983
Skuldkvot %	7	8	8	8	8

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 balansomsutning.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings - fond	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 289 000	0	0	2 668 608	752 764	530 556
Disposition enl. årsstämmobeslut					530 556	-530 556
Reservering underhållsfond				593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-71 700	71 700	
Årets resultat						781 089
Vid årets slut	1 289 000	0	0	3 189 908	762 020	781 089

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 283 320
Årets resultat	781 089
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 700
Summa	1 543 109

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 543 109
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 091 491	2 091 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 220	21 732
Summa rörelseintäkter		2 234 712	2 113 222
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-610 800	-701 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 313	-143 018
Personalkostnader	Not 6	-62 198	-61 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-231 176	-231 176
Summa rörelsekostnader		-1 069 487	-1 136 857
Rörelseresultat		1 165 224	976 365
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 140	4 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 586	4 321
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-394 861	-454 271
Summa finansiella poster		-384 135	-445 809
Resultat efter finansiella poster		781 089	530 556
Årets resultat		781 089	530 556

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 238 183	19 469 359
Summa materiella anläggningstillgångar		19 180 635	19 411 811
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		19 283 183	19 514 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	294	0
Övriga fordringar	Not 14	73 964	43 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	61 407	58 117
Summa kortfristiga fordringar		135 665	101 617
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 658 613	2 159 087
Summa kassa och bank		2 658 613	2 159 087
Summa omsättningstillgångar		2 794 279	2 260 704
Summa Tillgångar		22 077 462	21 775 063

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 289 000	1 289 000
Fond för yttre underhåll	3 189 908	2 668 608
Summa bundet eget kapital	4 478 908	3 957 608
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	762 020	752 764
Årets resultat	781 089	530 556
Summa fritt eget kapital	1 543 109	1 283 320
Summa eget kapital	6 022 017	5 240 928
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 935 799
Summa långfristiga skulder	15 698 432	15 935 799
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 000	225 000
Leverantörsskulder	Not 18	108 824
Övriga skulder	Not 19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	264 513
Summa kortfristiga skulder	357 013	598 337
Summa Eget kapital och Skulder	22 077 462	21 775 063

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 091 491	2 091 490
Summa nettoomsättning	2 091 491	2 091 490

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 000	20 650
Övriga ersättningar	8 736	0
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	7 404	0
Summa övriga rörelseintäkter	143 220	21 732

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-71 700	-190 570
Reparationer	-41 397	-96 767
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 116	-116 859
Arrendeavgifter	-16 800	-1 200
Försäkringspremier	-26 592	-23 650
Kabel- och digital-TV	-126 100	-21 000
Återbäring från Riksbyggen	5 800	3 700
Statuskontroll	0	-38 925
Förbrukningsinventarier	0	-1 000
Vatten	-117 038	-113 490
Fastighetsel	-6 498	-7 029
Sophantering och återvinning	-89 437	-89 437
Förvaltningsarvode drift	-4 923	-4 938
Summa driftkostnader	-610 800	-701 165

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-138 125	-118 116
IT-kostnader	-466	0
Arvode, yrkesrevisor	-6 567	-5 939
Övriga förvaltningskostnader	-2 513	-5 653
Kreditupplysningar	-1 075	-2 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 736	0
Kontorsmateriel	-2 513	-5 152
Telefon och porto	0	-2 080
Medlems- och föreningsavgifter	-1 260	-1 260
Bankkostnader	-787	0
Övriga externa kostnader	-3 273	-2 519
Summa övriga externa kostnader	-165 313	-143 018

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-23 725	-24 300
Sammanträdesarvoden	-21 056	-19 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-14 517	-15 200
Summa personalkostnader	-62 198	-61 498

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-231 176	-231 176
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-231 176	-231 176

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 140	4 140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 140	4 140

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 432	3 938
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	142	112
Övriga ränteintäkter	12	271
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 586	4 321

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-378 865	-438 003
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	-15 936	-16 268
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-394 861	-454 271

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 456 574	28 456 574
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	134 669	134 669
	30 491 243	30 491 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 491 243	30 491 243

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 887 215	-10 656 039
Tillkommande utgifter	-139 669	-134 669
	- 11 026 884	- 10 790 708

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-231 176	-231 176
	- 231 176	- 231 176
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 258 060	- 11 021 884

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	17 338 183	17 569 359
Mark	1 900 000	1 900 000

Taxeringsvärde

Bostäder och mark	15 757 000	15 757 000
Summa taxeringsvärde	15 757 000	15 757 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	45 000	45 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	45 000	45 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	294	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	294	0

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	17 070	16 177
Skattekonto	56 894	27 323
Summa övriga fordringar	73 964	43 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 922	26 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 525	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 960	31 525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 407	58 117

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	4 828	27 480
Bankmedel	2 359 628	1 553 196
Transaktionskonto	294 157	578 411
Summa kassa och bank	2 658 613	2 159 087

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	15 723 432	16 160 799
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000	-437 367
Långfristig skuld vid årets slut	15 698 432	15 723 432

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88 %		412 367,00	0,00	412 367,00	0,00
SWEDBANK	3,57 %	2018-08-27	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
SWEDBANK	3,16%	2019-01-25	2 992 966,00	0,00	25 000,00	2 967 966,00
SWEDBANK	1,76%	2020-09-25	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
SWEDBANK	1,52%	2021-02-25	3 155 466,00	0,00	0,00	3 155 466,00
SWEDBANK	1,80%	2022-01-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			16 160 799,00	0,00	437 367,00	15 723 432,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 25 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	64 739	108 824
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-9	
Summa leverantörsskulder	64 730	108 824

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 435	0
Avräkning hyror och avgifter	540	0
Summa övriga skulder	27 975	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	54 344	58 502
Upplupna elkostnader	2 056	1 904
Upplupna revisionsarvoden	6 567	5 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 161	26 944
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 180	171 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 308	264 513

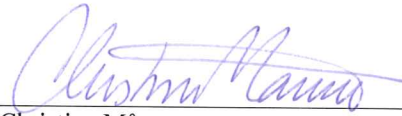
Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 445 000	28 445 000

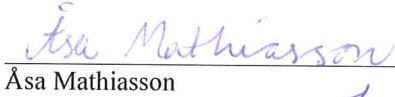
Styrelsens underskrifter, Stehag 2018- 03-10



Robert Olsson



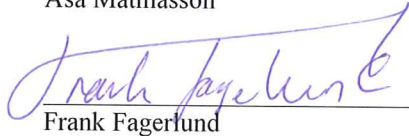
Christina Månsson



Åsa Mathiasson



Jacob Nilsson



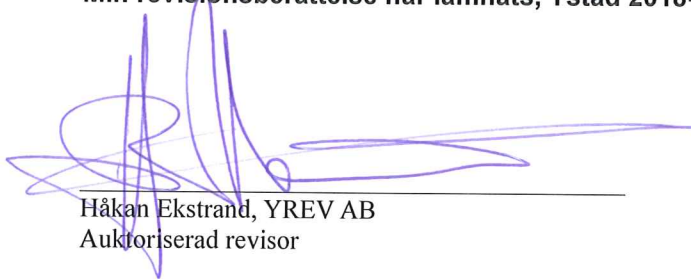
Frank Fagerlund

Min Granskningsrapport har avgivits, Stehag 2018- 03-10



Magnus Johnsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2018-04-16



Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Eslövshus nr 18**
Org.nr 716439-3535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något

väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

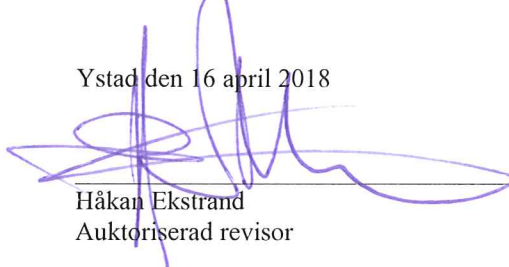
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 16 april 2018



Håkan Ekstrand
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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

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, driftkostnader, 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Eslövshus nr 18 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

