

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Hallen
Org nr: 716418-6293



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hallen 7 i Solna Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 109 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Råsundavägen 173, Lövgatan 49-51, Algatan 1-7 och Spårvägen 18 i Solna.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
31	41	33	4	109

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	75

Total tomtarea	5 674 m ²
Total bostadsarea	8 925 m ²
Total lokalarea	318 m ²

Årets taxeringsvärde	189 259 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	189 259 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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. För RB Brf Hallen uppgick årets återbäring till 10 250 kr samt 15 696 kr i utdelning

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantörer
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
El-nät	Vattenfall AB
El-förbrukning	Luleå Energi AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Hisservice	Mankan Hiss

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 234 tkr och planerat underhåll för 60 tkr.

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 uppdaterades senast i september 2018 och för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 807 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 481 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 746 tkr (183 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hissrenovering	2015-2016
Tvättstugeutrustning	2016-2017
OVK	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	60 tkr

Planerat underhåll

	År
Entrépartier	2019
Sopsäckväxlare	2019
Garage	2019-2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Åberg	Ordförande	2019
Robert Gidehag	Sekreterare	2019
Lucas Hilgen	Vice ordförande	2019
Dan Andersson	Ledamot	2020
Gunnar Persson	Ledamot	2020
Stefan Stolt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Nisseby	Suppleant	2019
Erol Köyliüoglu	Suppleant	2019
David Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Forssberg	Förtroendevald revisor	2019
Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2019
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Björnsten		2019
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Martinsson	Sammanställande	2019
Bo Berglund		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 2 400 000 kr vilket har lett till räntekostnaderna har minskat. Föreningens likviditet har under året förändrats från 281 % till 442 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 267 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

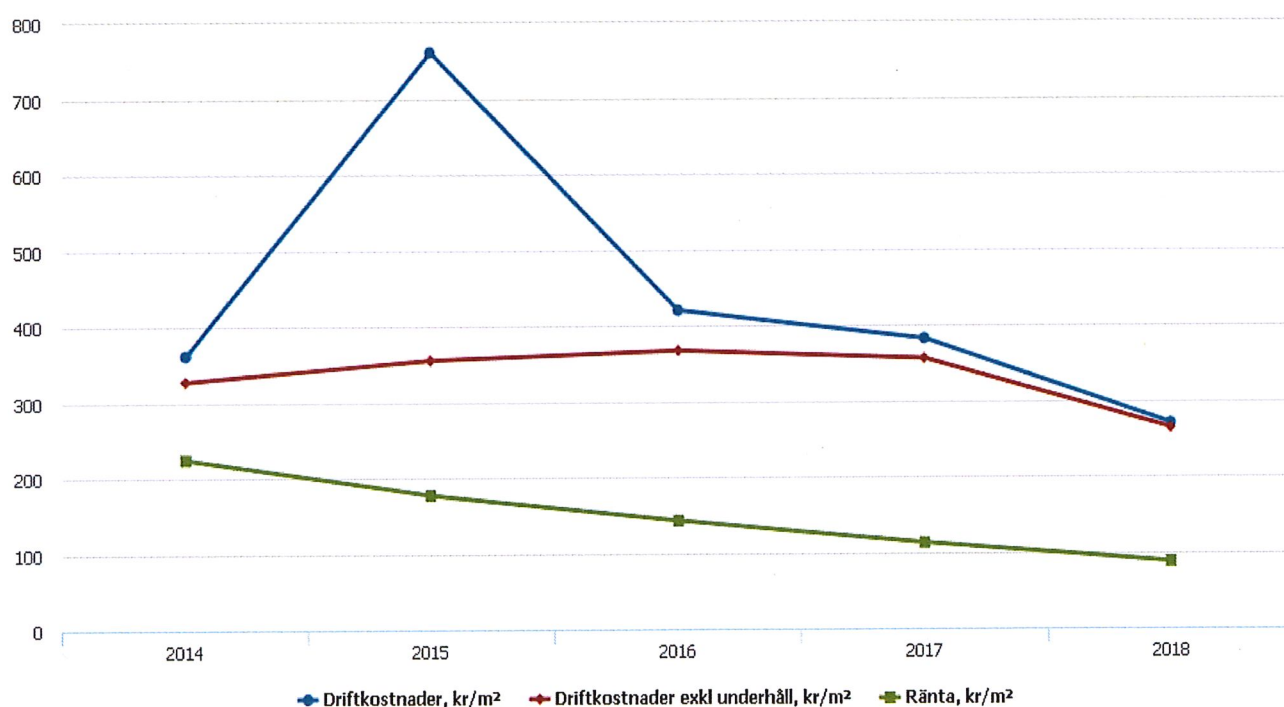
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2008-01-01 då den höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 959	7 956	7 954	7 959	7 965
Årets resultat	2 427	1 340	870	-2 573	651
Resultat exklusive avskrivningar	3 694	2 607	2 137	-1 306	1 918
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	183	192	192	147	121
Balansomslutning	133 672	134 767	136 415	136 513	139 506
Soliditet %	54	52	50	49	48
Likviditet %	442	281	363	303	424
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	757	757	757	757
Driftkostnader, kr/m ²	280	382	420	761	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	274	356	367	355	327
Ränta, kr/m ²	91	113	143	177	224
Underhållsfond, kr/m ²	1 138	956	519	381	640
Lån, kr/m ²	6 572	6 832	7 200	7 287	7 373



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.

34

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 202 551	1 560 951	8 833 764	-1 514 621	1 339 594
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 339 594	-1 339 594
Reservering underhållsfond			1 746 000	-1 746 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-59 838	59 838	
Årets resultat					2 426 975
Vid årets slut	59 202 551	1 560 951	10 519 926	-1 861 189	2 426 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-175 028
Årets resultat	2 426 975
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 746 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 838

Summa **565 785**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **565 785**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 959 096	7 955 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 412	230 440
Summa rörelseintäkter		8 178 508	8 186 390
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 585 617	-3 530 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-991 067	-955 254
Personalkostnader	Not 6	-156 109	-148 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 266 975	-1 266 975
Summa rörelsekostnader		-4 999 768	-5 900 666
Rörelseresultat		3 178 740	2 285 724
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 7	72 145	96 736
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 696	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19	1 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 624	-1 044 667
Summa finansiella poster		-751 765	-946 131
Resultat efter finansiella poster		2 426 975	1 339 594
Årets resultat		2 426 975	1 339 594

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	124 343 601	125 610 576
Summa materiella anläggningstillgångar		124 343 601	125 610 576
Finansiella anläggningstillgångar			
327 garantikapitalbevis à 500 i Riksbyggens intresseförening		163 500	163 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		163 500	163 500
Summa anläggningstillgångar		124 507 101	125 774 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6 986
Övriga fordringar		111 498	111 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	250 657	260 048
Summa kortfristiga fordringar		362 155	378 964
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 262 922	6 190 778
Summa kortfristiga placeringar		6 262 922	6 190 778
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 540 282	2 422 838
Summa kassa och bank		2 540 282	2 422 838
Summa omsättningstillgångar		9 165 359	8 992 579
Summa tillgångar		133 672 460	134 766 655

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 763 502	60 763 502
Fond för yttre underhåll		10 519 926	8 833 764
Summa bundet eget kapital		71 283 428	69 597 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 861 190	-1 514 621
Årets resultat		2 426 975	1 339 594
Summa fritt eget kapital		565 785	-175 028
Summa eget kapital		71 849 213	69 422 238
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	59 747 560	62 147 560
Summa långfristiga skulder		59 747 560	62 147 560
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		338 884	459 016
Skatteskulder		5 788	3 390
Övriga skulder	Not 16	135 231	145 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	595 784	1 589 223
Summa kortfristiga skulder		2 075 687	3 196 857
Summa eget kapital och skulder		133 672 460	134 766 655

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 756 540	6 756 485
Hyror, lokaler	359 676	382 307
Debiterad fastighetsskatt lokaler	27 592	0
Hyror, p-platser	327 600	334 530
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 600	-20 730
Bränsleavgifter, bostäder	503 288	503 358
Summa nettoomsättning	7 959 096	7 955 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 191	12 544
Inkasso	180	780
Öresutjämning	4	-11
Övriga rörelseintäkter	152 237	12 091
Försäkringsersättningar	44 800	205 036
Summa övriga rörelseintäkter	219 412	230 440

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-59 838	-237 908
Reparationer	-233 756	-737 672
Självrisk	0	-44 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 323	-175 925
Samfällighetsavgift	-112 057	-65 556
Försäkringspremier	-48 526	-47 066
Kabel- och digital-TV	-138 079	-137 806
Återbäring från Riksbyggen	10 250	12 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 750	-4 186
Serviceavtal- <i>Aptus</i>	-12 709	0
Obligatoriska besiktningar	-18 272	-14 204
Snö- och halkbekämpning	-30 823	-42 616
Statuskontroll	-4 745	-6 225
Förbrukningsinventarier	-1 775	-4 508
Vatten	-248 058	-434 702
Fastighetsel	-719 463	-711 129
Uppvärmning	-528 029	-549 969
Sophantering och återvinning	-218 809	-309 633
Förvaltningsarvode - <i>Städ</i>	-18 856	-18 900
Summa driftkostnader	-2 585 617	-3 530 205

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-709 087	-702 780
IT-kostnader	-128 182	-178 022
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-84 182	-25 054
Kreditupplysningar	-1 575	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 569	-19 488
Telefon och porto	0	100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 450	-5 450
Bankkostnader	-1 550	-835
Övriga externa kostnader - <i>lagerhyra</i>	-20 463	0
Summa övriga externa kostnader	-991 067	-955 254

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-89 500	-79 000
Sammanträdesarvoden	-10 500	-5 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-24 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 500
Sociala kostnader	-32 109	-33 932
Summa personalkostnader	-156 109	-148 232

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på garantikapital hos Riksbyggens Intresseförening*	0	15 042
Utdelning på andelar i obligationsfond	72 145	81 694
Summa resultat från andelar i koncernföretag	72 145	96 736

**Utdelningen från Riksbyggens intresseförening bokförs fr.o.m. 2018 som en övrig finansiell anläggningstillgång*

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på garantikapital hos Riksbyggens Intresseförening	15 696	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 696	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	16	1 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	0	48
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	1 800

13
9

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	138 109 491	138 109 491
Mark	5 248 000	5 248 000
	143 357 491	143 357 491
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 357 491	143 357 491
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 746 915	-16 479 940
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 266 975	-1 266 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 013 890	- 17 746 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 343 601	125 610 576
Varav		
Byggnader	119 095 601	120 362 576
Mark	5 248 000	5 248 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	3 259 000	3 259 000
Totalt taxeringsvärde	189 259 000	189 259 000
<i>varav byggnader</i>	<i>104 345 000</i>	<i>104 345 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 914 000</i>	<i>84 914 000</i>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Likviditetsplacering via Ethica obligation	4 088 201	4 016 057
Likviditetsplacering via Robur Bas Mix	2 174 721	2 174 721
Summa övriga kortfristiga placeringar	6 262 922	6 190 778

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 206	11 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 772	180 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 613	34 518
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 066	33 033
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 657	260 048

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	4 327	4 311
Transaktionskonto i Swedbank	2 533 955	2 416 527
Summa kassa och bank	2 540 282	2 422 838

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	60 747 560	63 147 560
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	59 747 560	62 147 560

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,23%	2019-03-20	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,42%	2020-04-16	19 947 560,00	0,00	19 947 560,00
SBAB	1,30%	2021-05-20	17 400 000,00	200 000,00	17 200 000,00
SBAB	1,43%	2022-06-08	5 800 000,00	2 200 000,00	3 600 000,00
Summa			63 147 560,00	2 400 000,00	60 747 560,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	135 171	139 208
Övriga skulder	0	5 180
Skuld sociala avgifter och skatter	0	240
Avräkning hyror och avgifter	60	600
Summa övriga skulder	135 231	145 228

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 717	2 717
Upplupna räntekostnader	110 452	122 895
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 386
Upplupna elkostnader	27 717	75 545
Upplupna värmekostnader	44 837	522 171
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 690
Upplupna revisionsarvoden	24 500	0
Upplupna styrelsearvoden	8 650	8 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	65 556
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 000	1 350
Beräknat förvaltningsarvode	0	47 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 911	699 263
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 784	1 589 223

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	113 544 100	113 544 100

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

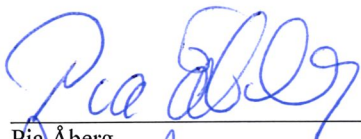
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



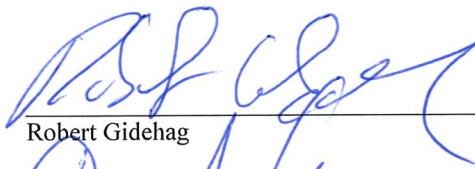
Styrelsens underskrifter

Solna 2019-04-03

Ort och datum



Pia Åberg



Robert Gidehag



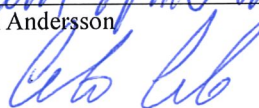
Lucas Hilgen



Dan Andersson



Gunnar Persson



Stefan Stolt, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnat den *2019-04-04*

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Peter Forssberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hallen, org.nr 716418-6293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hallen för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Hallen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-04



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Peter Forssberg
Revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Hallen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Hallen 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

