
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen Brf Bogesholm
Org nr: 716407-0059



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Bogesholm
för 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 1981-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är 654 tkr bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för underhåll. Underhållskostnader varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig reservering till underhållsfond.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat på grund av lägre underhållskostnader. Kostnader för förbrukningsinventarier har ökat på grund av att föreningen har utrustat föreningslokalen med teknisk utrustning. Räntekostnaderna har minskat något på grund av det förmånliga ränteläget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 185% till 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 941 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bågen 1 och Bågen 2 i Kävlinge Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983 - 1984. Fastigheternas adress är Högalidsvägen 51 - 79 i Kävlinge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	32	38	78

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
71	39

Total tomtarea	23 383 m ²
Total bostadsarea	6 952 m ²

Årets taxeringsvärde	54 732 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	54 732 000 kr kr

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.

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 266 348 kr och planerat underhåll för 327 338 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 364 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 196 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 364 tkr (196 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Asfaltering och markarbeten	2012
Fläktservice	2014
Förråds-, skyddsrum- och altandörrar	2014
Värmeanläggning	2014
Tilläggsisolering	2015
Vindsförråd	2015
Underhållsmålning utvändigt	2016
Asfaltering	2016
Garageportar	2016
Badrumsrenovering föreningslokal	2017
Markbelysning	2017
Fläktservice och fläktbyte	2017
Asfaltering och hängrännor garage	2017

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Belysning utemiljö	121 275 kr
Ytterdörrar	206 063 kr

Planerat underhåll	År
Takrenovering	2019-2020
OVK	2019



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Larsson	Ordförande	2019
Birgitta Dahln Mårtensson	Sekreterare	2020
Ingrid Nilsson	Vice ordförande	2020
Jörgen Öhlin	Ledamot	2020
Sandra Kocian	Ledamot	2019
Åsa Kalén	Ledamot	2019
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Levander	Suppleant	2019
Margareta Kelemen	Suppleant	2019
Jenny Ekman	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019
Marie Hansson Bulic	Förtroendevald revisor	Avflyttad under året

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Malmsjö		2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Hansson Bulic		Avflyttad under året
Mary Simec		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar för att möta ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 6 % (ca 36 kr/m²/år). I samband med detta sänktes bränsleavgifterna med 50 kr/m²/år för att det bättre speglade föreningens kostnader. Sammantaget fick medlemmarna sina avgifter sänkta.

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

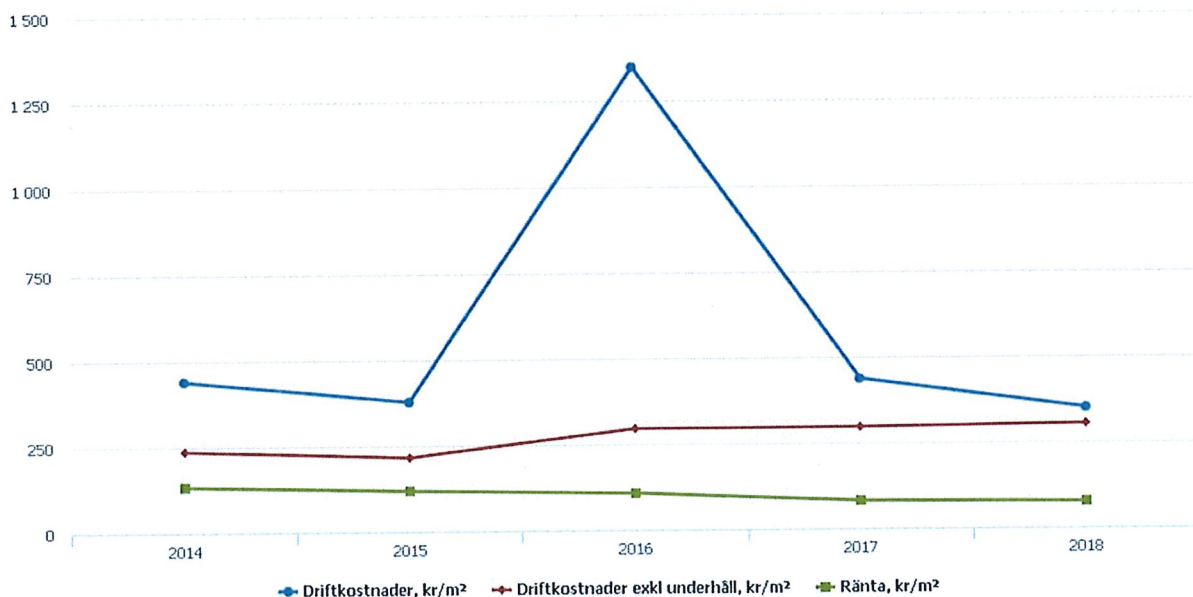
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 254	5 256	5 256	5 232	5 328
Resultat efter finansiella poster	1 216	562	-6 119	340	495
Årets resultat	1 162	562	-6 119	340	495
Resultat exklusive avskrivningar	1 941	1 287	-5 395	1 064	1 089
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	577	-39	-6 745	-286	-828
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	196	190	193	193	274
Balansomslutning	35 881	35 135	35 301	41 939	41 760
Soliditet %	13	10	9	22	21
Likviditet %	262	185	128	455	607
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	638	638	638	602
Bränsletillägg, kr/m ²	92	92	92	92	142
Driftkostnader, kr/m ²	353	438	1 348	378	440
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	297	296	216	236
Ränta, kr/m ²	77	82	108	119	133
Underhållsfond, kr/m ²	197	48	0	812	780
Lån, kr/m ²	4 321	4 366	4 438	4 504	4 579
Skuldkvot %	5,24	5,34	5,62	5,76	5,43



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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	916 965	336 137	1 785 940	561 962
Disposition enl. årsstämmobeslut			561 962	-561 962
Reservering underhållsfond		1 364 000	-1 364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-327 338	327 338	
Årets resultat				1 216 099
Vid årets slut	916 965	1 372 799	1 311 240	1 216 099

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 347 902
Årets resultat	1 216 099
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 364 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 338
Summa	2 527 339

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 527 339

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 5 254 283	5 256 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3 481 281	457 962
Summa rörelseintäkter	5 735 564	5 714 195
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -2 438 008	-3 064 171
Övriga externa kostnader	Not 5 -698 754	-684 621
Personalkostnader	Not 6 -112 730	-115 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -724 567	-724 567
Summa rörelsekostnader	-3 974 058	-4 589 219
Rörelseresultat	1 761 506	1 124 975
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 12 144	11 638
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 897	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	-562 448	-574 892
Summa finansiella poster	-545 407	-563 014
Resultat efter finansiella poster	1 216 099	561 962
Årets resultat	1 216 099	561 962



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 515 377	32 239 944
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	250 512	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 765 889	32 239 944
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 500	126 500
Summa anläggningstillgångar		31 892 389	32 366 444
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	12 300
Övriga fordringar	Not 12	311 127	165 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	343 060	380 171
Summa kortfristiga fordringar		654 187	558 238
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 334 538	2 210 385
Summa kassa och bank		3 334 538	2 210 385
Summa omsättningstillgångar		3 988 725	2 768 622
Summa tillgångar		35 881 114	35 135 066



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		916 965	916 965
Fond för yttre underhåll		1 372 799	336 137
Summa bundet eget kapital		2 289 764	1 253 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 311 239	1 785 940
Årets resultat		1 216 099	561 962
Summa fritt eget kapital		2 527 339	2 347 901
Summa eget kapital		4 817 103	3 601 003
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 543 897	30 038 897
Summa långfristiga skulder		29 543 897	30 038 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	495 000	495 000
Leverantörsskulder		451 033	334 831
Skatteskulder		1 810	94
Övriga skulder		36 801	41 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	535 470	623 991
Summa kortfristiga skulder		1 520 114	1 495 166
Summa eget kapital och skulder		35 881 114	35 135 066



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 216 099	561 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	724 567	724 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 940 666	-1 286 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-95 949	-330 749
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	24 948	-232 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 869 665	722 875
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-250 512	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 250 512	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-495 000	-495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	-495 000
Årets kassaflöde	1 124 153	227 875
Likvidamedel vid årets början	2 210 385	1 982 510
Likvidamedel vid årets slut	3 334 538	2 210 385



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	90
Förråd	Linjär	15
Cykelförråd	Linjär	8
Tilläggsisolering 2014	Linjär	10
Tilläggsisolering 2015	Linjär	10

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	4 436 964	4 436 912
Hyror, lokaler	50 520	51 210
Hyror, garage	131 524	131 882
Hyror, p-platser	7 800	7 950
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 623	-3 450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 350	-6 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 750
Bränsleavgifter, bostäder	642 048	642 079
Summa nettoomsättning	5 254 283	5 256 233



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	225 576	225 381
Övriga lokalintäkter	6 900	5 700
Övriga ersättningar	15 576	12 320
Fakturerade kostnader	1 260	180
Övriga sidointäkter	30 492	31 748
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-33
Subvention biogas	191 580	170 416
Övriga rörelseintäkter	9 890	12 250
Summa övriga rörelseintäkter	481 281	457 962

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-327 338	-989 863
Reparationer	-266 348	-228 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 286	-102 570
Försäkringspremier	-70 856	-67 483
Kabel- och digital-TV	-210 000	-210 000
Återbäring från Riksbyggen	12 125	24 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 357	-22 577
Serviceavtal	-7 688	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 019
Snö- och halkbekämpning	-76 734	-54 870
Statuskontroll	0	-99 994
Förbrukningsinventarier	-102 070	-41 305
Vatten	-233 751	-259 453
Fastighetsel	-56 465	-54 867
Uppvärmning	-742 780	-787 826
Sophantering och återvinning	-129 914	-119 613
Förvaltningsarvode drift	-72 545	-47 442
Summa driftkostnader	-2 438 008	-3 064 171



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-598 600	-594 713
IT-kostnader	-9 016	-8 920
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-19 815	-13 127
Kreditupplysningar	-2 375	-1 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 302	-16 800
Kontorsmateriel	-13 758	-7 773
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-1 600	-775
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 000
Övriga externa kostnader	-25 388	-19 262
Summa övriga externa kostnader	-698 754	-684 621

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-22 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-46 250	-53 523
Övriga ersättningar	-12 147	-9 222
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 998	-3 999
Övriga kostnadsersättningar	-833	-2 725
Övriga personalkostnader	-5 400	0
Sociala kostnader	-21 102	-24 391
Summa personalkostnader	-112 730	-115 860

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-528 670	-528 670
Avskrivningar tillkommande utgifter	-195 897	-195 897
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-724 567	-724 567



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggens intresseförening	12 144	11 638
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 144	11 638

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 095 009	37 095 009
Mark	1 401 783	1 401 783
Tillkommande utgifter	2 040 677	2 040 677
	40 537 469	40 537 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 537 469	40 537 469

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 499 179	-6 970 509
Tillkommande utgifter	-798 346	-602 449
	- 8 297 525	- 7 572 958

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-528 670	-528 670
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-195 897	-195 897
	- 724 567	- 724 567

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 9 022 092	- 8 297 525
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 515 377	32 239 944

Varav

Byggnader	29 067 160	29 595 830
Mark	1 401 783	1 401 783
Tillkommande utgifter	1 046 434	1 242 331

Taxeringsvärden

Bostäder	54 732 000	54 732 000
Totalt taxeringsvärde	54 732 000	54 732 000
varav byggnader	42 600 000	42 600 000
varav mark	12 132 000	12 132 000



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Uppförande av grind och låssystem	250 512	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	250 512	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
253 garantikapital i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	126 500	126 500
Summa andra långfristiga fordringar	126 500	126 500

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	311 127	62 485
Övriga kortfristiga fordringar	0	103 282
Summa övriga fordringar	311 127	165 767

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 313	70 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 650	0
Förutbetald renhållning	2 089	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 901	52 500
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	1 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 146	255 795
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 060	380 171

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 747	1 649
SBAB	2 304 963	1 000 219
Transaktionskonto Swedbank	1 025 828	1 208 516
Summa kassa och bank	3 334 538	2 210 385

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	30 038 897	30 533 897
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-495 000	-495 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 543 897	30 038 897

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,94%	3-månaders	9 496 032,00	0,00	0,00	9 496 032,00
SWEDBANK	2,98%	2019-02-27	5 978 750,00	0,00	215 000,00	5 763 750,00
SWEDBANK	1,51%	2022-02-25	8 800 466,00	0,00	150 000,00	8 650 466,00
SWEDBANK	2,11%	2024-02-23	6 258 649,00	0,00	130 000,00	6 128 649,00
Summa			30 533 897,00	0,00	495 000,00	30 038 897,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 980 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 563 897 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	942	0
Upplupna räntekostnader	66 511	92 974
Upplupna elkostnader	3 917	6 551
Upplupna värmekostnader	91 172	91 922
Upplupna kostnader för renhållning	7 005	0
Upplupna revisionsarvoden	15 750	7 125
Upplupna styrelsearvoden	4 998	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 246	17 403
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 929	408 016
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 470	623 991

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	37 481 000	37 481 000



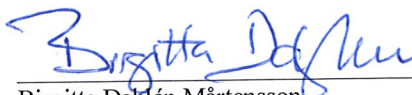
Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2019-03-21

Ort och datum



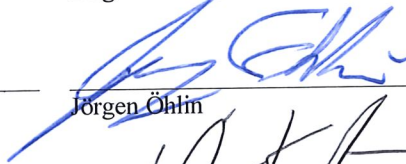
Mattias Larsson



Birgitta Dahlén Mårtensson



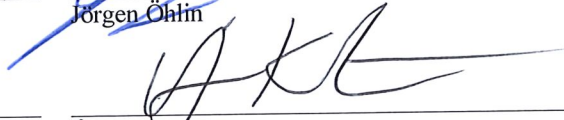
Ingrid Nilsson



Jörgen Öhlin



Sandra Kocian



Åsa Kalén



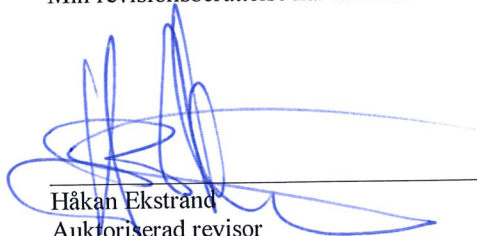
~~Linus Cavander~~

Peter Frenhoff

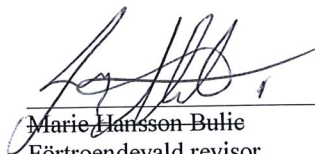
Suppleant träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-27

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-03-21



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB



Marie Hansson Bulie
Förtroendevald revisor
Andreas Malmsjö träder in i ordinaries ställe

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Bogesholm

Org.nr 716407-0059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Bogesholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 RBF Bogesholm för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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

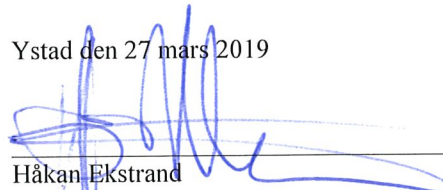
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 27 mars 2019



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 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 fastighets- 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 planliga 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 Brf Bogesholm

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Bogesholm i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



ll