
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Bogesholm
Org nr: 716407-0059



ca

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bogesholm 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 1981-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-28.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat främst på grund av att det var stora underhållskostnader föregående år men också för lägre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat på grund av det förmånliga ränteläget.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 100 tkr på grund av att föreningen har utfört statuskontroller i alla lägenheter. Denna åtgärd var inte beslutad om vid budgettillfället.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128 % till 185 %

I resultatet ingår avskrivningar med 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 287 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 bostadsarea: 6 952 m²

Taxeringsvärde 54 732 000 kr

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 229 tkr och planerat underhåll för 990 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 1 326 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 191 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 474 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 282 tkr (184 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 326 tkr (191 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
Asfaltering och markarbeten	2012
Fläktservice	2014
Förråds-, skyddsrum- och altandörrar	2014
Värmeanläggning	2014
Tilläggsisolering	2015
Vindsförråd	2015
Underhållsmålning utvändigt	2016
Asfaltering	2016
Garageportar	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Badrumsrenovering föreningslokal	207
Markbelysning	27
Fläktservice och fläktbyte	58
Asfaltering och byte hängrännor garage	698

Planerat underhåll	År
Takrenovering	2018-2020
OVK	2018

\$

ll

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Larsson	Ordförande	Stämman	2019
Ingrid Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Birgitta Dahlé	Sekreterare	Stämman	2018
Mårtensson			
Anders Malmsjö	Ledamot	Stämman	Avgått under året
Roland Pettersson	Ledamot	Stämman	Avgått under året
Andreas Holmgren	Ledamot	Stämman	2018
Linus Cavander	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Borsing	Stämman	2018
Cecilia Malmsjö	Stämman	Avgått under året
Richard Fredin	Stämman	Avgått under året
Ulla Levander	Stämman	2018
Peter Frennhoff	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Göran Carlström	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Marie Hansson	Stämman

Valberedning	Utsedd
Marie Hansson Bulic, sammankallande	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort ett aktivt val att använda sig av biogas för uppvärmning. Under 2017 har man fått en statlig subvention för användandet av biogas vilket medför att föreningen fått statliga bidrag på 170 tkr. Denna subvention är även beslutad att gälla för 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

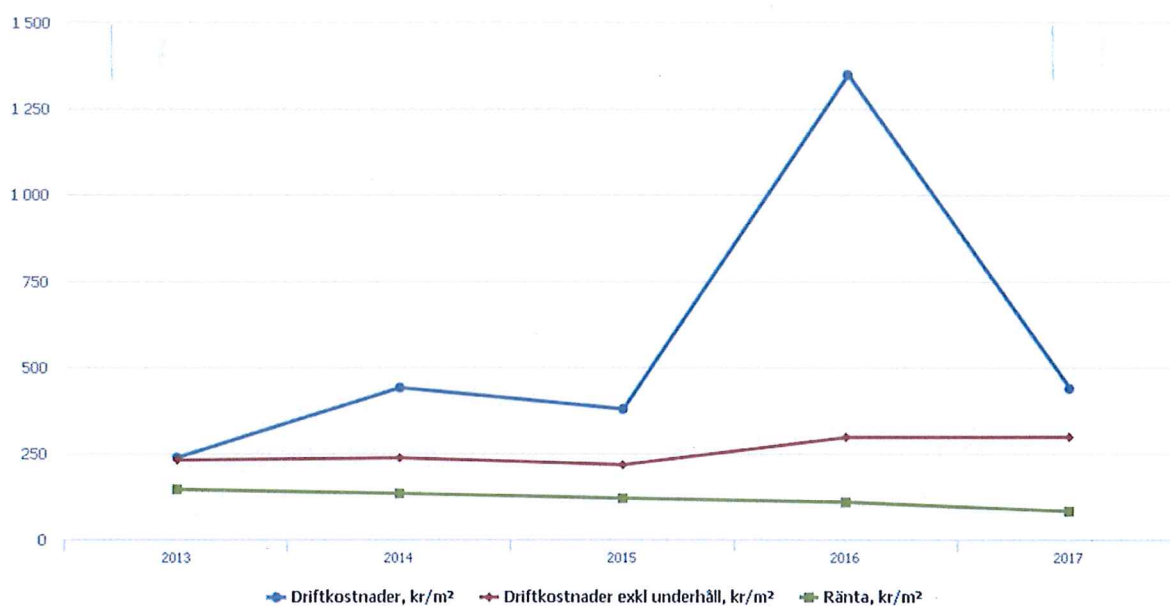
Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 6 % (ca 36 kr/m²/år). I samband med detta sänktes bränsleavgifterna med 50 kr/m²/år för att det bättre speglade föreningens kostnader. Sammantaget fick medlemmarna sina avgifter sänkta.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 256	5 256	5 232	5 328	5 330
Resultat efter finansiella poster	562	-6 119	340	495	1 589
Årets resultat	562	-6 119	340	495	1 589
Resultat exklusive avskrivningar	1 287	-5 395	1 064	1 089	2 035
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-39	-6 745	-286	-828	723
Avsättning till underhållsfond kr/m²	190	193	193	274	188
Balansomslutning	35 135	35 301	41 939	41 760	42 100
Soliditet %	10	9	22	21	20
Likviditet %	185	128	455	607	695
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	638	638	638	602	602
Bränsletillägg, kr/m²	92	92	92	142	142
Driftkostnader, kr/m²	438	1 348	378	440	237
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	297	296	216	236	230
Ränta, kr/m²	82	108	119	133	145
Underhållsfond, kr/m²	48	0	812	780	710
Lån, kr/m²	4 366	4 438	4 504	4 579	4 650
Skuldkvot %	5,34	5,62	5,76	5,43	5,85

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 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	0	8 241 452	-6 119 375
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 119 375	6 119 375
Reservering underhållsfond		1 326 000	-1 326 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-989 863	989 863	
Årets resultat				561 962
Vid årets slut	916 965	336 137	1 785 940	561 962

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 122 077
Årets resultat	561 962
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 326 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	989 863
Summa	2 347 901

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 347 901**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	5 256 233		5 256 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	457 962		268 277
Summa rörelseintäkter		5 714 195		5 524 707
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-3 064 171		-9 426 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-684 621		-647 958
Personalkostnader	Not 6	-115 860		-105 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-724 567		-724 396
Summa rörelsekostnader		-4 589 219		-10 903 599
Rörelseresultat		1 124 975		-5 378 892
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 638		11 638
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	240		3 555
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-574 892		-755 676
Summa finansiella poster		-563 014		-740 483
Resultat efter finansiella poster		561 962		-6 119 375
Årets resultat		561 962		-6 119 375

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 239 944	32 964 511
Summa materiella anläggningstillgångar		32 239 944	32 964 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 500	126 500
Summa anläggningstillgångar		32 366 444	33 091 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 300	44 369
Övriga fordringar	Not 13	165 767	53 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	380 171	129 972
Summa kortfristiga fordringar		558 238	227 489
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 210 385	1 982 510
Summa kassa och bank		2 210 385	1 982 510
Summa omsättningstillgångar		2 768 622	2 209 999
Summa Tillgångar		35 135 066	35 301 010

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		916 965	916 965
Fond för yttre underhåll		336 137	0
Summa bundet eget kapital		1 253 102	916 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 785 940	8 241 452
Årets resultat		561 962	-6 119 375
Summa fritt eget kapital		2 347 901	2 122 077
Summa eget kapital		3 601 003	3 039 042
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 038 897	30 533 897
Summa långfristiga skulder		30 038 897	30 533 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	495 000	495 000
Leverantörsskulder		334 831	533 286
Skatteskulder		94	0
Övriga skulder	Not 17	41 250	35 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	623 991	664 556
Summa kortfristiga skulder		1 495 166	1 728 071
Summa Eget kapital och Skulder		35 135 066	35 301 010

ell

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Förråd	Linjär	15
Cykelförråd	Linjär	8
Tilläggsisolering 2014	Linjär	10
Tilläggsisolering 2015	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 436 912	4 436 838
Hyrer, lokaler	51 210	44 899
Hyrer, garage	131 882	131 369
Hyrer, p-platser	7 950	7 800
Hyrer, övriga	0	850
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 450	-1 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 600	-2 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	642 079	642 123
Summa nettoomsättning	5 256 233	5 256 430

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Anslutningsavgifter	225 381	52 416
Övriga lokalintäkter	5 700	4 650
IT-avgifter	0	138 996
Övriga ersättningar	12 320	0
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga sidointäkter	31 748	33 027
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-33	-83
Erhållna statliga bidrag	170 416	0
Övriga rörelseintäkter	12 250	8 400
Försäkringsersättningar	0	30 691
Summa övriga rörelseintäkter	457 962	268 277

Föregående år var intäkterna för kabel-tv avgifter och internetavgifter uppdelade som två intäktslag. Från 2017 samdebiteras de under kabel-tv avgifter eftersom kostnaden för föreningen ligger i ett samlat avtal.

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-989 863	-7 355 735
Reparationer	-228 791	-462 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 570	-98 904
Försäkringspremier	-67 483	-60 016
Anslutning	-210 000	-210 000
Återbäring från Riksbyggen	24 500	14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 577	0
Obligatoriska besiktningar	-2 019	-19 107
Snö- och halkbekämpning	-54 870	-65 246
Statuskontroll	-99 994	0
Förbrukningsinventarier	-41 305	-45 605
Vatten	-259 453	-211 901
Fastighetsel	-54 867	-55 451
Uppvärmning	-787 826	-726 329
Sophantering och återvinning	-119 613	-120 834
Extradebiterade förvaltningskostnader	-47 442	-9 507
Summa driftkostnader	-3 064 171	-9 426 106

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-594 713	-593 600
IT-kostnader	-8 920	-6 543
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-6 325
Övriga förvaltningskostnader	-13 127	-8 925
Kreditupplysningar	-1 100	-1 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 800	0
Kontorsmateriel	-7 773	-6 566
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-775	0
Advokat och rättegångskostnader	-11 000	0
Övriga externa kostnader	-19 262	-21 473
Summa övriga externa kostnader	-684 621	-647 958

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-22 000	-30 500
Sammanträdesarvoden	-53 523	-36 427
Övriga ersättningar	-9 222	-2 644
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 999	-8 997
Övriga kostnadsersättningar	-2 725	-6 831
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-24 391	-19 439
Summa personalkostnader	-115 860	-105 139

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-528 670	-528 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-195 897	-195 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-724 567	-724 396

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	11 638	11 638
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 638	11 638

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	219	3 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	21	331
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	240	3 555

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-544 358	-724 524
Övriga finansiella kostnader	-30 534	-31 152
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-574 892	-755 676

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 970 509	-6 442 009
Tillkommande utgifter	-602 449	-406 553
	- 7 572 958	- 6 848 562

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-528 670	-528 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-195 897	-195 896
	- 724 567	- 724 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 297 525	- 7 572 958

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	32 239 944	32 964 511
Byggnader	29 595 830	30 124 500
Mark	1 401 783	1 401 783
Tillkommande utgifter	1 242 331	1 438 228

Taxeringsvärden

Byggnader	42 600 000	42 600 000
Mark	12 132 000	12 132 000
Totalt taxeringsvärde	54 732 000	54 732 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Riksbyggen, 253 st á 500	126 500	126 500
Summa andra långfristiga fordringar	126 500	126 500

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	3 572
Skattekonto	62 485	49 576
Övriga kortfristiga fordringar	103 282	0
Summa övriga fordringar	165 767	53 148

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 856	67 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 500	52 500
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 020	1 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 795	8 969
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 171	129 972

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 649	1 341
Bankmedel	1 000 219	0
Transaktionskonto	1 208 516	1 981 169
Summa kassa och bank	2 210 385	1 982 510

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	30 533 897	31 028 897
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-495 000	-495 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 038 897	30 533 897

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,76 %	Rörligt	9 496 032,00	0,00	0,00	9 496 032,00
SWEDBANK	2,98 %	2019-02-27	6 193 750,00	0,00	215 000,00	5 978 750,00
SWEDBANK	1,51%	2022-02-25	8 950 466,00	0,00	150 000,00	8 800 466,00
SWEDBANK	2,11%	2024-02-23	6 388 649,00	0,00	130 000,00	6 258 649,00
Summa			31 028 897,00	0,00	495 000,00	30 533 897,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.980.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28.058.897,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	40 830	35 229
Avräkning hyror och avgifter	420	0
Summa övriga skulder	41 250	35 229

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	92 974	78 988
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 960
Upplupna elkostnader	6 551	5 832
Upplupna värmekostnader	91 922	99 802
Upplupna revisionsarvoden	7 125	6 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 403	5 052
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	408 016	450 547
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 991	664 556

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 481 000	37 481 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser


Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2018-03-21

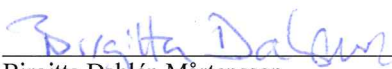
Ort och datum



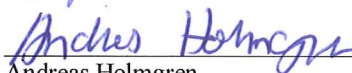
Mattias Larsson



Ingrid Nilsson



Birgitta Dahlén Mårtensson



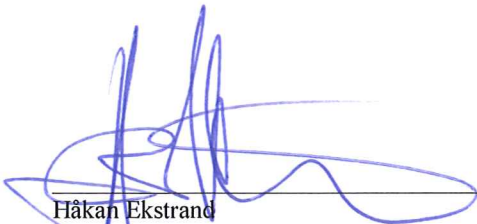
Andreas Holmgren



Linus Cavander

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06

Mitt granskningsprogram har lämnats 2018-03-25



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB



Göran Carlström
Förtroendevald revisor

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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

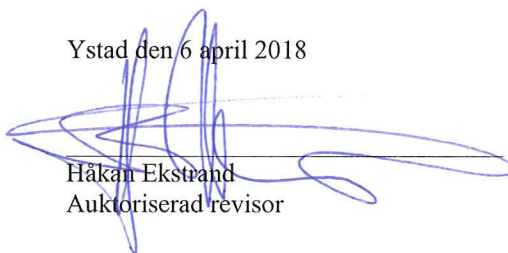
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 6 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, 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.

RBF Bogesholm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Bogesholm 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

