

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Bogesholm
Org nr: 716407-0059



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bogesholm får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 betydligt sämre än föregående år, det går att härleda till att man detta året har haft högre kostnader för underhåll jämfört med föregående år. Underhållskostnader varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig reservering till underhållsfonden. Bortser man från underhållskostnaderna ligger resultatet i linje med föregående års resultat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat på grund av de högre underhållskostnaderna. 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 262% till 148%.

I resultatet ingår avskrivningar med 736 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 39 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

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	32
4 rum och kök	38

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	71
Antal p-platser	39

Total tomtarea 23 383 m²

Total bostadsarea 6 952 m²

Årets taxeringsvärde 68 323 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 732 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 0,96 % av föreningens nettoomsättning.

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 333 tkr och planerat underhåll för 2 257 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.

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
OVK	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Elcental och AC	45 625
Vattenundersökning	129 382
Värmepumpar och byte brännarpackning	1 077 371
Fasader	418 163
Murar och asfaltering	586 144

Planerat underhåll

	År
Byte av fläktar	2020
Utveckling av lekplats	2020
Laddstolpar	2020

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	2021
Ingrid Nilsson	Vice ordförande	2020
Birgitta Dahmén Mårtensson	Sekreterare	2020
Jörgen Öhlin	Ledamot	2020
Åsa Kalén	Ledamot	2021
Ulla Levander	Ledamot	2021
Frida Lundgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Kelemen	Suppleant	2020
Sonia Salar	Suppleant	2020
Mattias Jönsson	Suppleant	2020
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Anders Malmsjö	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter

Kerstin Dehlin		2020
----------------	--	------

Valberedning

Vakant

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 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.

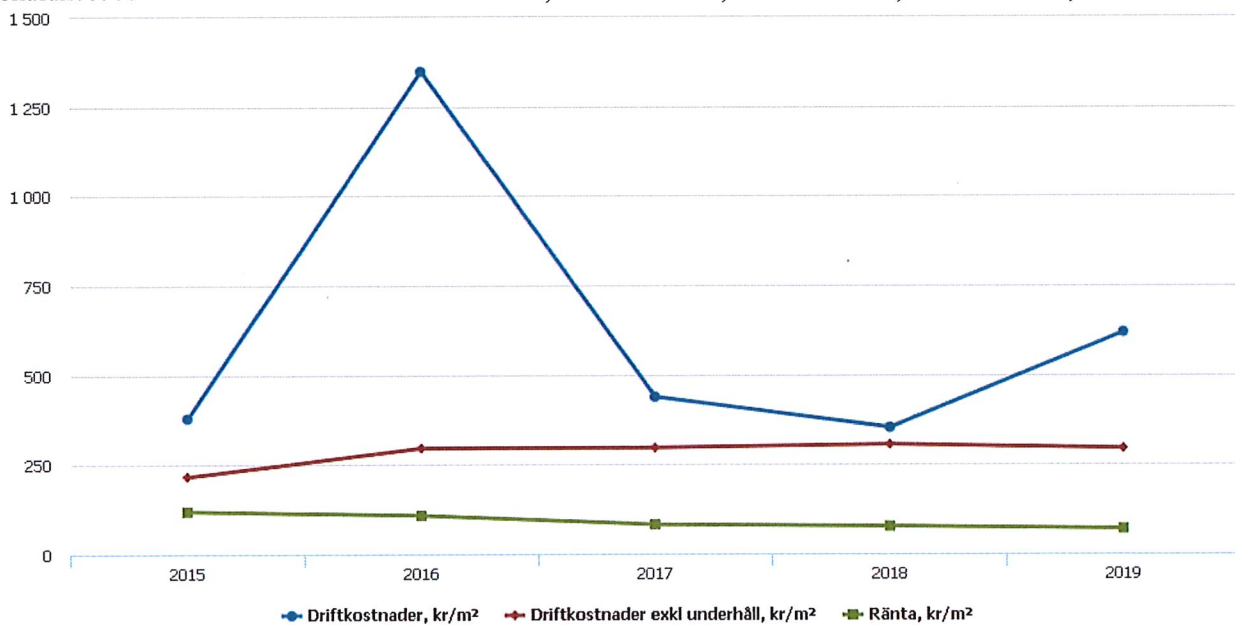
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 252	5 254	5 256	5 256	5 232
Resultat efter finansiella poster	-697	1 216	562	-6 119	340
Årets resultat	-697	1 216	562	-6 119	340
Resultat exklusive avskrivningar	39	1 941	1 287	-5 395	1 064
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 325	577	-39	-6 745	-286
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	196	196	190	193	193
Balansomslutning	34 757	35 881	35 135	35 301	41 939
Soliditet %	12	13	10	9	22
Likviditet %	148	262	185	128	455
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	638	638	638	638
Bränsletillägg, kr/m ²	92	92	92	92	92
Driftkostnader, kr/m ²	619	353	438	1 348	378
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	306	297	296	216
Ränta, kr/m ²	70	77	82	108	119
Underhållsfond, kr/m ²	69	197	48	0	812
Lån, kr/m ²	4 250	4 321	4 366	4 438	4 504
Skuldkvot %	5,19	5,24	5,34	5,62	5,76



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	916 965	1 372 799	1 311 239	1 216 099
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 216 099	-1 216 099
Reservering underhållsfond		1 364 000	-1 364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 256 684	2 256 684	
Årets resultat				-697 160
Vid årets slut	916 965	480 115	3 420 022	-697 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 527 339
Årets resultat	-697 160
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 364 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 256 684
Summa	2 722 863

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 722 863

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 252 096	5 254 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	441 819	481 281
Summa rörelseintäkter		5 693 915	5 735 564
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 306 494	-2 438 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-736 307	-698 754
Personalkostnader	Not 6	-114 483	-112 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-735 905	-724 567
Summa rörelsekostnader		-5 893 189	-3 974 058
Rörelseresultat		-199 274	1 761 506
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 144	12 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 133	4 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 163	-562 448
Summa finansiella poster		-497 886	-545 407
Resultat efter finansiella poster		-697 160	1 216 099
Årets resultat		-697 160	1 216 099

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 140 104	31 515 377
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	133 419	250 512
Summa materiella anläggningstillgångar		32 273 522	31 765 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 500	126 500
Summa anläggningstillgångar		32 400 022	31 892 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		200	0
Övriga fordringar		311 127	311 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	410 714	343 060
Summa kortfristiga fordringar		722 041	654 187
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 634 831	3 334 538
Summa kassa och bank		1 634 831	3 334 538
Summa omsättningstillgångar		2 356 872	3 988 725
Summa tillgångar		34 756 894	35 881 114

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		916 965	916 965
Fond för yttre underhåll		480 115	1 372 799
Summa bundet eget kapital		1 397 080	2 289 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 420 023	1 311 239
Årets resultat		-697 160	1 216 099
Summa fritt eget kapital		2 722 863	2 527 339
Summa eget kapital		4 119 943	4 817 103
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 048 897	29 543 897
Summa långfristiga skulder		29 048 897	29 543 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	495 000	495 000
Leverantörskulder		403 113	451 033
Skatteskulder		10 620	1 810
Övriga skulder		44 729	36 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	634 593	535 470
Summa kortfristiga skulder		1 588 055	1 520 114
Summa eget kapital och skulder		34 756 894	35 881 114

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-697 160	1 216 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	735 905	724 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 745	1 940 666
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-67 854	-95 949
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	67 940	24 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 832	1 869 665
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 110 120	0
Investeringar i pågående byggnation	-133 419	-250 512
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 243 540	-250 511
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-495 000	-495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	-495 000
Årets kassaflöde	-1 699 707	1 124 153
Likvidamedel vid årets början	3 334 538	2 210 385
Likvidamedel vid årets slut	1 634 831	3 334 538

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
Grid och Taggprojekt	Linjär	10
EB-metoden	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 436 964	4 436 964
Hyror, lokaler	50 636	50 520
Hyror, garage	131 648	131 524
Hyror, p-platser	7 800	7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 250	-3 623
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 150	-7 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	642 048	642 048
Summa nettoomsättning	5 252 096	5 254 283

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	225 576	225 576
Övriga lokalintäkter	6 900	6 900
Övriga ersättningar	18 000	15 576
Fakturerade kostnader	360	1 260
Övriga sidointäkter	29 009	30 492
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	6
Erhållna statliga bidrag	160 986	191 580
Övriga rörelseintäkter	990	9 890
Summa övriga rörelseintäkter	441 819	481 281

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 256 684	-327 338
Reparationer	-333 332	-266 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 096	-104 286
Försäkringspremier	-81 313	-70 856
Kabel- och digital-TV	-211 604	-210 000
Återbäring från Riksbyggen	9 800	12 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 867	-49 357
Serviceavtal	-21 251	-7 688
Obligatoriska besiktningar	-3 188	0
Bevakningskostnader	-3 236	0
Snö- och halkbekämpning	-50 461	-76 734
Förbrukningsinventarier	-71 111	-102 070
Vatten	-269 397	-233 751
Fastighetsel	-113 874	-56 465
Uppvärmning	-560 132	-742 780
Sophantering och återvinning	-147 952	-129 914
Förvaltningsarvode drift	-63 794	-72 545
Summa driftkostnader	-4 306 494	-2 438 008

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-608 457	-598 600
IT-kostnader	-9 689	-9 016
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 995	-19 815
Kreditupplysningar	-675	-2 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 510	-16 302
Kontorsmateriel	-27 789	-13 758
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-1 550	-1 600
Övriga externa kostnader	-46 491	-25 388
Summa övriga externa kostnader	-736 307	-698 754

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-33 500	-22 000
Sammanträdesarvoden	-50 200	-46 250
Övriga ersättningar	-8 494	-12 147
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 998
Övriga kostnadsersättningar	0	-833
Övriga personalkostnader	0	-5 400
Sociala kostnader	-22 289	-21 102
Summa personalkostnader	-114 483	-112 730

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-528 670	-528 670
Avskrivningar tillkommande utgifter	-207 235	-195 897
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-735 905	-724 567

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggens intresseförening	12 144	12 144
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 144	12 144

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 360 632	
	1 360 632	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 898 101	40 537 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 027 849	-7 499 179
Tillkommande utgifter	-994 243	-798 346
	-9 022 092	-8 297 525
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-528 670	-528 670
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-207 235	-195 897
	-735 905	-724 567
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 757 997	-9 022 092
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 140 104	31 515 377
Varav		
Byggnader	28 538 490	29 067 160
Mark	1 401 783	1 401 783
Tillkommande utgifter	2 199 831	1 046 434
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 754 000	54 732 000
Totalt taxeringsvärde	68 323 000	54 732 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 969 000</i>	<i>42 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 354 000</i>	<i>12 132 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Grind och taggprojekt	250 512	0
Tillkommande ny och ombyggnation under året		
Grind och taggprojekt under året	391 245	250 512
EB-Metoden	718 875	0
Övervakning	133 419	0
Akivering av färdiga projekt		
Grind och taggprojekt	-641 757	0
EB-metoden	-718 875	0
Summa vid årets slut	133 419	250 512

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Garantikapital i riksbyggens intresseförening	126 500	126 500
Summa andra långfristiga fordringar	126 500	126 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 347	81 313
Förutbetalda driftkostnader	21 603	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 458	149 650
Förutbetald renhållning	0	2 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 198	52 901
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 148	56 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 714	343 060

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	682	3 747
Bankmedel	610 065	2 304 963
Transaktionskonto	1 024 084	1 025 828
Summa kassa och bank	1 634 831	3 334 538

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	29 543 897	30 038 897
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-495 000	-495 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 048 897	29 543 897

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,45%	2020-05-15	9 496 032,00	0,00	0,00	9 496 032,00
SWEDBANK	1,51%	2022-02-25	8 650 466,00	0,00	150 000,00	8 500 466,00
SWEDBANK	1,59%	2023-02-14	5 763 750,00	0,00	215 000,00	5 548 750,00
SWEDBANK	2,11%	2024-02-23	6 128 649,00	0,00	130 000,00	5 998 649,00
Summa			30 038 897,00	0,00	495 000,00	29 543 897,00

*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 27 068 897 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	943	942
Upplupna räntekostnader	64 389	66 511
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 275	0
Upplupna elkostnader	22 426	3 917
Upplupna värmekostnader	40 744	91 172
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 005
Upplupna revisionsarvoden	7 875	15 750
Upplupna styrelsearvoden	3 000	4 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 268	15 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 629	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 044	329 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	634 593	535 470

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	37 481 000	37 481 000

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

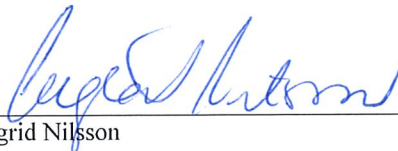
Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2020-02-18

Ort och datum



Mattias Larsson



Ingrid Nilsson



Birgitta Dahlén Mårtensson



Ulla Levander



Jörgen Öhlin



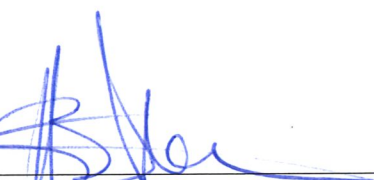
Åsa Kalén



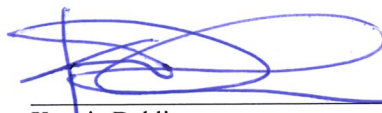
Frida Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 04-08.

Mitt granskningsprogram har lämnats



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor



Kerstin Dehlin
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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

mot föreningen, eller

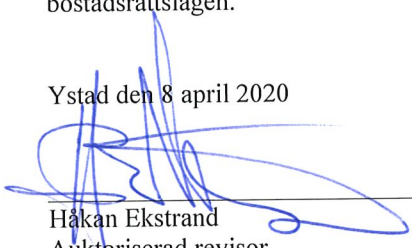
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 8 april 2020



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 innehåsa 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, fastighetservice 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 bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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

