

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Boklok Vårvinden
Org nr: 769623-0205



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Boklok Vårvinden
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningen har under året antagit nya stadgar och ändrat namn till Riksbyggen Brf Boklok Vårvinden

I resultatet ingår avskrivningar med 694 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 767 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 112:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Byvädersgatan 2-14 i Göteborg. Inflyttningen av medlemmar började i december 2013 och avslutades under 2014. Avräkningen med Skanska gjordes 2014-12-28.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	14	14	36

Dessutom tillkommer:

P-platser
50

Total tomtarea	8 218 m ²
Total bostadsarea	2 516 m ²

Årets taxeringsvärde	39 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 16 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en underhållsplan och kommer att avsätta 353 000 kr årligen till underhållsfonden, för att möta framtida underhållsbehov.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor (stenläggning och plantering av växter)	45 tkr

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Söderberg	Ordförande	2020
Tord Andersson	Sekreterare	2021
Sacira Osmanovic	Ledamot	2021
Kjell Hermansson	Ledamot	2020
Conny Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Avan Babker	Suppleant	2020
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserad revisor

Valberedning

Tina Karavadara Tornsvalla
Snjezana Mrvelj Macan

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 1,9 % från februari 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 640	1 640	1 644	1 644	1 690
Resultat efter finansiella poster	73	-374	-202	-238	-179
Resultat exklusive avskrivningar	767	324	496	454	513
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	414	6	178	378	437
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	126	126	30	30
Balansomslutning	60 768	60 759	61 377	61 763	62 111
Soliditet %	58	58	58	58	58
Likviditet %	19*	373	302	295	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	652	654	654	679
Driftkostnader, kr/m ²	211	323	200	225	128
Ränta, kr/m ²	121	194	211	226	300
Underhållsfond, kr/m ²	340	218	217	91	60
Lån, kr/m ²	10 006	10 145	10 214	10 293	10 364

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.

* Enligt nya direktiv ska föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder vilket påverkar nyckeltalet likviditet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 820 000	549 000	-968 194	-373 782
Disposition enl. årsstämmobeslut			-373 782	373 782
Reservering underhållsfond		353 000	-353 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 480	45 480	
Årets resultat				72 976
Vid årets slut	35 820 000	856 520	-1 649 496	72 976

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 341 976
Årets resultat	72 976
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 480
Summa	-1 576 519

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 576 519**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 640 070	1 640 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 016	159 643
Summa rörelseintäkter		1 800 086	1 799 683
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-530 959	-812 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 068	-133 831
Personalkostnader	Not 6	-50 718	-47 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-693 672	-698 141
Summa rörelsekostnader		-1 421 416	-1 691 797
Rörelseresultat		378 670	107 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	7 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-305 694	-488 804
Summa finansiella poster		-305 694	-481 668
Resultat efter finansiella poster		72 976	-373 782
Årets resultat		72 976	-373 782

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 547 717	59 241 389
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	888 596	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 436 314	59 241 389
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	54 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	0
Summa anläggningstillgångar		59 490 314	59 241 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	316	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	78 589	83 567
Summa kortfristiga fordringar		78 905	83 883
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 198 328	1 433 473
Summa kassa och bank		1 198 328	1 433 473
Summa omsättningstillgångar		1 277 233	1 517 356
Summa tillgångar		60 767 547	60 758 745

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 820 000	35 820 000
Fond för yttre underhåll	856 520	549 000
Summa bundet eget kapital	36 676 520	36 369 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 649 496	-968 194
Årets resultat	72 976	-373 782
Summa fritt eget kapital	-1 576 519	-1 341 976
Summa eget kapital	35 100 000	35 027 024
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 324 564
Summa långfristiga skulder	18 968 005	25 324 564
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	199 556
Leverantörsskulder	293 656	71 936
Övriga skulder	Not 18	22 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	113 554
Summa kortfristiga skulder	6 699 541	407 157
Summa eget kapital och skulder	60 767 547	60 758 745

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	80
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 640 070	1 640 040
Summa nettoomsättning	1 640 070	1 640 040

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	129 138	129 168
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 865	12 481
Parkeringsintäkter	20 013	17 994
Summa övriga rörelseintäkter	160 016	159 643

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-45 480	-315 000
Reparationer	-16 051	-9 408
Försäkringspremier	-39 997	-32 761
Kabel- och digital-TV	-129 168	-129 168
Snö- och halkbekämpning	-36 470	-51 831
Förbrukningsinventarier	-5 734	-10 285
Fordons- och maskinkostnader	-871	-3 268
Vatten	-85 572	-98 995
Fastighetsel	-136 576	-132 314
Sophantering och återvinning	-35 039	-29 610
Summa driftkostnader	-530 959	-812 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-8 168	-5 469
Förvaltningsarvode administration	-87 354	-86 664
Förvaltningsarvode extra debitering utöver avtal	-9 450	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 625	-15 000
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 865	-13 181
Kontorsmateriel	-1 411	0
Tidskrifter och facklitteratur	-660	-830
Medlems- och föreningsavgifter	-1 375	0
Bankkostnader	-3 810	-2 300
Övriga externa kostnader	-7 350	-10 162
Summa övriga externa kostnader	-146 068	-133 831

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	1 394
Styrelsearvoden	-40 312	-25 996
Sammanträdesarvoden	0	-12 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	0
Övriga kostnadsersättningar	-140	-84
Sociala kostnader	-9 666	-9 899
Summa personalkostnader	-50 718	-47 185

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-687 629	-687 629
Avskrivning Markanläggningar	-6 042	-6 042
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 469
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-693 672	-698 141

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7 136
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	7 136

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-305 491	-493 064
Övriga räntekostnader	-203	4 260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-305 694	-488 804

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 010 350	55 010 350
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggning	181 269	181 269
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 691 619	62 691 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 438 145	-2 750 516
Markanläggningar	-12 085	-6 042
	- 3 450 229	- 2 756 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-687 629	-687 629
Årets avskrivning markanläggningar	-6 042	-6 042
	- 693 671	- 693 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 143 901	- 3 450 229
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 547 717	59 241 389
Varav		
Byggnader	50 884 575	51 572 205
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggningar	163 142	169 184
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	32 000 000
Totalt taxeringsvärde	39 800 000	32 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 800 000</i>	<i>5 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 349	22 349
	22 349	22 349
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 349	22 349
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 349	-17 880
	- 22 349	- 17 880
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-4 469
	0	- 4 469
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 22 349	- 22 349
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Fritidshus	0	0
	0	0
Förändring under året		
Fritidshus	888 596	
	888 596	0
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	888 596	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar Intresseföreningen, 500 kr à 108 andelar	54 000	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 000	0

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	316	316
Summa övriga fordringar	316	316

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 568
Förutbetalda försäkringspremier	35 116	36 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 946	21 666
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 528	21 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 589	83 567

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	983 220	979 855
Transaktionskonto Swedbank	215 108	453 619
Summa kassa och bank	1 198 328	1 433 473

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 174 120	25 524 120
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 206 115	-199 556
Långfristig skuld vid årets slut	18 968 005	25 324 564

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,77%	2019-02-28	6 143 900,00	-6 143 900,00	0,00	0,00
SEB	3,88%	2019-02-28	9 662 215,00	-9 662 215,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK**	0,645%	2020-02-28	0,00	5 806 115,00	0,00	5 806 115,00
SEB	1,05%	2021-06-28	9 718 005,00	0,00	125 000,00	9 593 005,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2022-03-01	0,00	10 000 000,00	225 000,00	9 775 000,00
Summa			25 524 120,00	0,00	350 000,00	25 174 120,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 23 174 120 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

** Enligt nya direktiv ska föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån i Handelsbanken om 5 806 115 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	24 771	21 871
Avräkning hyror och avgifter	360	240
Summa övriga skulder	25 131	22 111

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 975	4 619
Upplupna driftskostnader	2 075	0
Upplupna elkostnader	17 425	7 320
Upplupna vattenavgifter	7 027	8 000
Upplupna kostnader för renhållning	2 968	2 993
Upplupna kostnader för administration	2 493	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 677	90 622
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 639	113 554

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 215 000	26 215 000

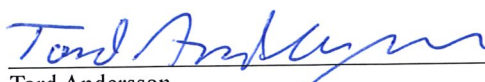
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-03-10
Ort och datum


Kjell Söderberg


Tord Andersson


Sacira Osmanovic


Kjell Hermansson


Conny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-30

KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Boklok Vårvinden, org. nr 769623-0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Boklok Vårvinden för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Boklok Vårvinden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 mars 2020

KPMG AB



Anna Christiansson
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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

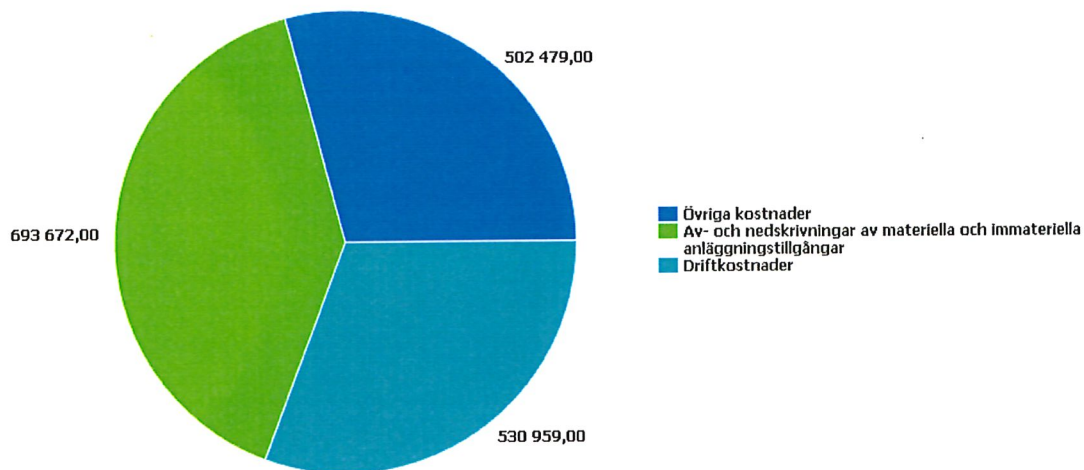
Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

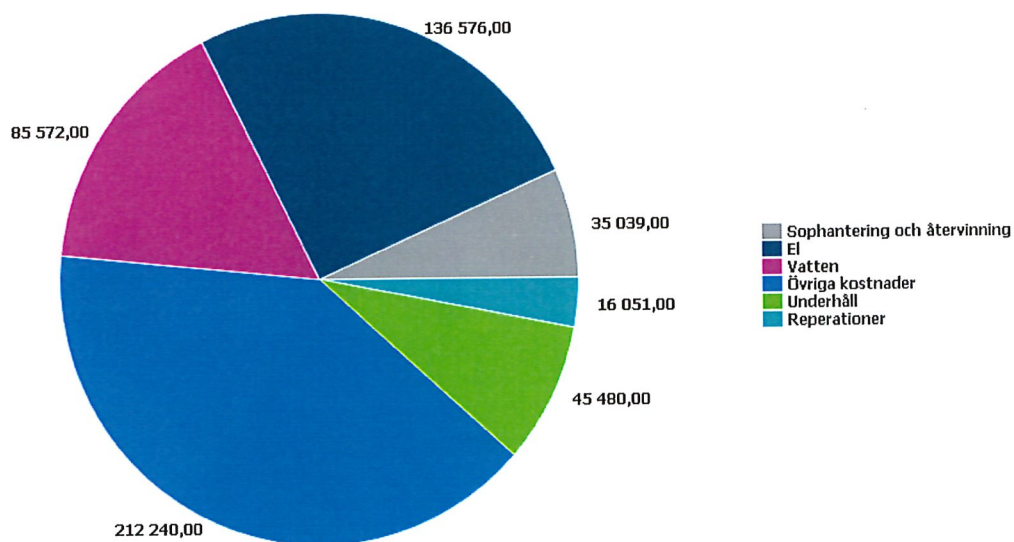
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	530 959	812 641
Övriga externa kostnader	146 068	133 831
Personalkostnader	50 718	47 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	693 672	698 141
Finansiella poster	305 694	481 668
Summa kostnader	1 727 110	2 173 465



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Snö- och halkbekämpning	36 470	51 831
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3 017
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	836
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 700	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	9 109	585
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	3 242	4 500
Övriga Reparationer	0	470
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	156 250
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	158 750
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	45 480	0
Fastighetsel	136 576	132 314
Vatten	85 572	98 995
Sophämtning	35 039	29 610
Fastighetsförsäkring	39 997	32 761
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	129 168	129 168
Förbrukningsinventarier	5 734	10 285
Övriga kostnader för transportmedel	871	3 268
Summa driftkostnader	530 959	812 641



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	2 516 kr/kvm	2 516 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51	51
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	54	53
Fastighetsförsäkring	16	13
Förbrukningsinventarier	2	4
Förbrukningsmaterial	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	4	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	1	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Snö- och halkbekämpning	14	21
Sophämtning	14	12
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	18	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	62
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	63
Vatten	34	39
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	1
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	211,03	322,99

RB BRF Boklok Vårvinden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Boklok Vårvinden 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860