



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Rapphönan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rapphönan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------|-------------|
| Åke Andreas Ekelund | Ledamot |
| Björn Anders Högberg | Ledamot |
| Anki Britt Johansson | Sekreterare |
| Elna Marianne Mattila | Kassör |
| Per Anders Joakim Svanberg | Ordförande |

| | |
|------------------------------|-----------|
| Daniel Olof Johannes Gustner | Suppleant |
| Sandra Ida Marit Lyrenius | Suppleant |
| Hans Mikael Timan | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|------------|
| Arthur Kozak | Ordinarie Extern | BoRevision |
| Martin Jonsson | Ordinarie Intern | |
| Carina Alehed | Suppleant Intern | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|---------|
| Hönekulla 1:670 | 1999 | Härryda |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

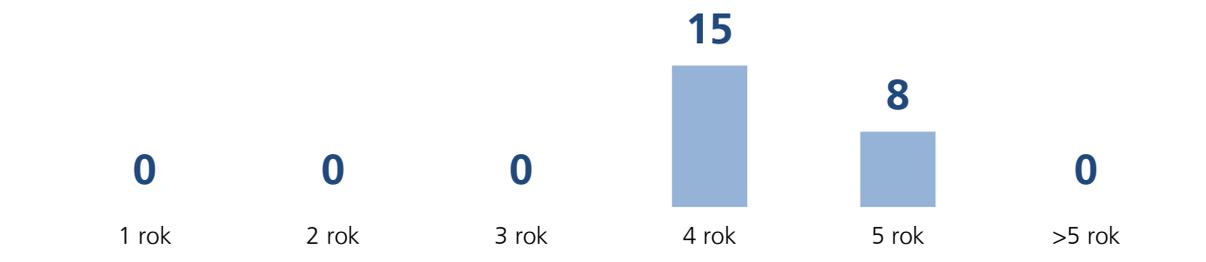
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 23 småhus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 311 m², varav 2 311 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Sotning | 2018 | |
| Fiberinstallation | 2017 | |
| Fönstermålning | 2016 | |
| Målning av skärmar och överliggare | 2016 | |
| Översyn av puts på kortsidor | 2015 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2015 | |
| Målning av ytterdörrar | 2015 | |
| Lampbyte vid parkeringar | 2015 | |
| Komplettering av lekställning | 2015 | |
| Dagvattenbrunnar rensade | 2014 | |
| Filter i ventilationen i lägenheterna utbytt | 2014 | |
| Ombyggnad av mellanväggar | 2014 | |
| Renovering av vissa entrébaksidor inklusive målning och byte av panel | 2014 - 2015 | Vissa gjordes klara våren 2015 |
| Slutmålning av förrådsfasader | 2014 | |
| Beskärning av träd | 2014 | |
| Översyn av takpannor | 2014 | |
| Målning av vindskivor | 2014 - 2015 | Vissa målades klart våren 2015 |
| Utbyte av förrådsfasader inklusive målning | 2013 | |
| Översyn och bättring av fasader (puts) | 2013 | |
| Utbyte av utomhusbelysningen. | 2013 | |
| Bättring av asfalt i samband med bergvärmeinstallation | 2012 | |
| Kompletterande målning | 2011 | Komplettering av tidigare utförd målning |
| Lekstuga inköpt | 2010 | Inköp, målning och montering |
| Oljning av staketen | 2010 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Montering av nya grindar | 2019 | |
| Översyn av puts/tvätt av fasader | 2019 | |
| Fönstermålning | 2023 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Egen regi |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

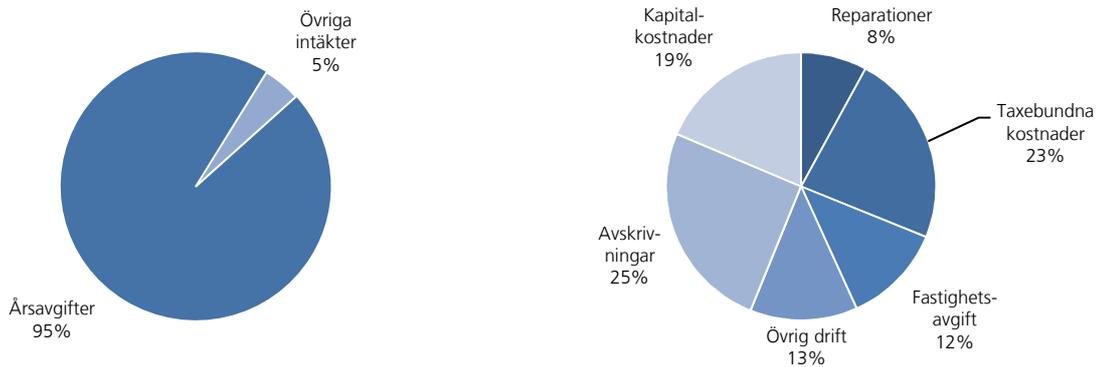
Ränteswap i Nordea löpte ut per 2018-12-31 vilket medför ett mer fördelaktigt ränteläge.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-07-01 med 7 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 042 544 | 1 358 526 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 916 470 | 1 846 163 |
| Finansiella intäkter | 17 | 9 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 11 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 249 502 |
| | 1 916 487 | 2 095 685 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 834 175 | 726 076 |
| Finansiella kostnader | 275 041 | 276 304 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 151 800 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 18 421 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 187 000 | 1 257 487 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 227 279 | 0 |
| | 1 541 916 | 2 411 667 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 417 114 | 1 042 544 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 374 571 | -315 982 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

God likviditet och bra resultat möjliggjorde avgiftssänkning

Avgiftssänkning med 7% 1 Juli 2018

Underhåll och skötsel

Under året har två städ- och underhållsdagar genomförts. Då har rabatter och grönytor iordningstälts. Soprum och pannrum/målarförråd har målats. Dagarna har avslutats med gemensam fika. Inget extraordinärt underhåll har behövt genomföras. Nya LED-strålkastare med rörelsevakt på parkeringarna.

Motioner inlämnade

4 motioner inlämnades.

Gemensamma aktiviteter

I augusti genomfördes den årliga gårdsfesten.

I slutet av oktober samlades föreningens barn vid Halloween.

I december tändes föreningens julgran.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 788 | 749 | 817 | 817 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 110 | 8 191 | 8 532 | 8 613 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 90 | 86 | 83 | 85 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 44 | 43 | 41 | 39 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 120 | 120 | 119 | 627 |
| Soliditet (%) | 36 | 34 | 32 | 31 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 432 | 474 | 273 | -941 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 912 | 1 838 | 1 997 | 1 995 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 311 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 11 863 000 | 0 | 0 | 11 863 000 |
| Fond för yttre underhåll | 200 000 | 100 000 | 0 | 100 000 |
| S:a bundet eget kapital | 12 063 000 | 100 000 | 0 | 11 963 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 856 521 | -100 000 | 473 537 | -2 230 058 |
| Årets resultat | 431 956 | 431 956 | -473 537 | 473 537 |
| S:a ansamlad förlust | -1 424 565 | 331 956 | 0 | -1 756 521 |
| S:a eget kapital | 10 638 435 | 431 956 | 0 | 10 206 479 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 431 956 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 756 521 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -100 000 |
| summa balanserat resultat | -1 424 565 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -1 424 565 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 911 847 | 1 838 199 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 623 | 7 964 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 916 470 | 1 846 163 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -724 313 | -618 952 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -70 437 | -67 698 |
| Personalkostnader | Not 6 | -39 426 | -39 426 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -375 315 | -370 255 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 209 490 | -1 096 331 |
| RÖRELSERESULTAT | | 706 980 | 749 832 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -275 041 | -276 304 |
| Summa finansiella poster | | -275 024 | -276 295 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 431 956 | 473 537 |
| ÅRETS RESULTAT | | 431 956 | 473 537 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 28 228 318 | 28 603 633 |
| Inventarier | Not 9 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 28 228 318 | 28 603 633 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 28 228 318 | 28 603 633 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 1 428 053 | 1 034 252 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 428 053 | 1 034 252 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 9 250 | 10 059 |
| Summa kassa och bank | 9 250 | 10 059 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 437 302 | 1 044 311 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 29 665 621 | 29 647 944 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 863 000 | 11 863 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 200 000 | 100 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 063 000 | 11 963 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 856 521 | -2 230 058 |
| Årets resultat | | 431 956 | 473 537 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 424 565 | -1 756 521 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 10 638 435 | 10 206 479 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 18 555 750 | 18 742 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 555 750 | 18 742 750 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 187 000 | 187 000 |
| Leverantörsskulder | | 26 572 | 18 966 |
| Skatteskulder | | 14 742 | 11 867 |
| Övriga skulder | | 18 426 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 224 696 | 480 882 |
| Summa kortfristiga skulder | | 471 436 | 698 715 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 665 621 | 29 647 944 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|---------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Bergvärmeanläggning | 30 år | 30 år |
| Bredband | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 822 015 | 1 730 754 |
| Hyror parkering | 7 800 | 7 020 |
| Kabel-TV intäkter | 0 | 7 866 |
| Vattenintäkter | 82 029 | 92 580 |
| Öresutjämning | 2 | -21 |
| | 1 911 847 | 1 838 199 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 4 623 | 7 964 |
| | 4 623 | 7 964 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Myndighetstillsyn | 21 000 | 0 |
| | Garage | 360 | 0 |
| | Gård | 4 061 | 3 153 |
| | Serviceavtal | 13 125 | 11 875 |
| | Förbrukningsmateriel | 7 425 | 10 514 |
| | Fordon | 310 | 361 |
| | | 46 281 | 25 903 |
| | Reparationer | | |
| | VVS | 0 | 2 599 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 79 290 | 2 213 |
| | Ventilation | 35 938 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 271 |
| | Huskropp utvändigt | 2 650 | 0 |
| | | 117 878 | 7 083 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 207 589 | 198 086 |
| | Vatten | 101 572 | 100 379 |
| | Sophämtning/renhållning | 35 984 | 33 482 |
| | | 345 145 | 331 947 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 35 333 | 32 375 |
| | Självrisk | 0 | 27 503 |
| | Kabel-TV | 0 | 17 340 |
| | | 35 333 | 77 218 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 179 676 | 176 801 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 724 313 | 618 952 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Kreditupplysning | 613 | 613 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 14 375 | 13 125 |
| | Föreningskostnader | 2 002 | 1 988 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 724 | 1 009 |
| | Förvaltningsarvode | 41 845 | 40 328 |
| | Administration | 3 448 | 2 991 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 3 295 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 430 | 4 350 |
| | | 70 437 | 67 698 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 30 000 | 30 000 |
| | Sociala kostnader | 9 426 | 9 426 |
| | | 39 426 | 39 426 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 316 046 | 316 046 |
| | Förbättringar | 59 269 | 54 209 |
| | | 375 315 | 370 255 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 33 146 063 | 32 994 263 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 151 800 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 33 146 063 | 33 146 063 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 542 430 | -4 172 175 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -375 315 | -370 255 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 917 745 | -4 542 430 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 28 228 318 | 28 603 633 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 760 000 | 1 760 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 22 828 000 | 15 559 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 17 273 000 | 15 111 000 |
| | | 40 101 000 | 30 670 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 40 101 000 | 30 670 000 |
| | | 40 101 000 | 30 670 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 24 500 | 46 009 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | -21 509 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 24 500 | 24 500 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -24 500 | -46 009 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 21 509 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -24 500 | -24 500 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 20 188 | 1 767 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 407 865 | 1 032 485 |
| | | 1 428 053 | 1 034 252 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 100 000 | 100 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 100 000 | 100 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -100 000 |
| | Vid årets slut | 200 000 | 100 000 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Swedbank* | 1,190 % | 2 200 000 | 2 200 000 | Rörligt |
| | Swedbank* | 1,810 % | 4 969 750 | 5 156 750 | 2026-01-23 |
| | Swedbank | 2,320 % | 6 573 000 | 6 573 000 | 2026-11-25 |
| | Swedbank | 1,170 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2021-06-23 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 18 742 750 | 18 929 750 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -187 000 | -187 000 | |
| | | | 18 555 750 | 18 742 750 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 807 750 kr.

*STIBOR_lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfalldatum.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 22 185 000 | 22 185 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 30 000 | 30 000 |
| | Sociala avgifter | 9 426 | 9 426 |
| | Ränta | 50 415 | 283 984 |
| | Avgifter och hyror | 134 855 | 157 472 |
| | | 224 696 | 480 882 |

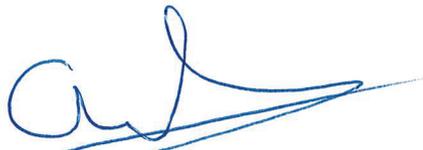
| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

MÖLNLYCKE den 28 / 4 2019



Åke Andreas Ekelund
Ledamot



Björn Anders Högberg
Ledamot



Anki Britt Johansson
Sekreterare



Elna Marianne Mattila
Kassör



Per Anders Joakim Svanberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB
Extern revisor



Martin Jönsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rapphönan, org.nr. 769603-5943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rapphönan för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rapphönan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 28/4 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Martin Jonsson
Förtroendevald revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 755 000 | 1 822 015 | 1 888 000 |
| Hyror parkering | 7 000 | 7 800 | 7 800 |
| Vattenintäkter | 79 000 | 82 029 | 78 300 |
| Öresutjämning | 0 | 2 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 4 623 | 0 |
| | 1 841 000 | 1 916 470 | 1 974 100 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -15 000 | 0 | -6 000 |
| Sotning | 0 | 0 | -30 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -21 000 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | 0 | 0 |
| Garage | 0 | -360 | 0 |
| Gård | -70 000 | -4 061 | -5 000 |
| Serviceavtal | -13 000 | -13 125 | -12 000 |
| Förbrukningsmateriel | -16 000 | -7 425 | -15 000 |
| Fordon | 0 | -310 | 0 |
| | -115 000 | -46 281 | -68 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -36 000 | 0 | -50 000 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -79 290 | 0 |
| Ventilation | 0 | -35 938 | 0 |
| Huskropp utvändigt | 0 | -2 650 | 0 |
| | -36 000 | -117 878 | -50 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -120 000 | 0 | 0 |
| VVS | 0 | 0 | -4 000 |
| Mark/gård/utemiljö | -30 000 | 0 | -13 000 |
| | -150 000 | 0 | -17 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -207 000 | -207 589 | -210 000 |
| Vatten | -101 000 | -101 572 | -105 000 |
| Sophämtning/renhållning | -35 000 | -35 984 | -33 000 |
| | -343 000 | -345 145 | -348 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -34 000 | -35 333 | -31 500 |
| Kabel-TV | -19 000 | 0 | 0 |
| | -53 000 | -35 333 | -31 500 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -183 000 | -179 676 | -182 000 |
| | -183 000 | -179 676 | -182 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | -613 | -1 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -14 000 | -14 375 | -13 500 |
| Föreningskostnader | -2 000 | -2 002 | -2 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -5 000 | -3 724 | -1 500 |
| Förvaltningsarvode | -43 000 | -41 845 | -41 500 |
| Administration | -4 000 | -3 448 | -4 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 430 | -4 500 |
| | -74 000 | -70 437 | -68 000 |

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -40 000 | -30 000 | -30 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -15 000 | -9 426 | -9 500 |
| | -55 000 | -39 426 | -39 500 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -317 000 | -316 046 | -316 000 |
| Förbättringar | -60 000 | -59 269 | -44 000 |
| Installationer | 0 | 0 | -15 000 |
| | -377 000 | -375 315 | -375 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 386 000 | -1 209 490 | -1 179 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 455 000 | 706 980 | 795 100 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 16 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 1 | 0 |
| Låneräntor | -348 000 | -275 035 | -317 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -6 | 0 |
| | -348 000 | -275 024 | -317 000 |
| RESULTAT | 107 000 | 431 956 | 478 100 |