
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Disponenten
Org nr: 769629-6735



Medlemsvinst

RB BRF Disponenten är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 1 500 kronor i återbäring samt 6 480 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Disponenten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år dels på grund av att det i år inte finns något bortfall på intäktsidan, dels att kostnadsökningen är lägre i förhållande till de totala intäkterna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och beror dels på en omklassificering av TV, IP-telefoni, bredband och fastighetsstyrning. Dels på grund av ökade kostnader för el och fjärrvärme.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 66 933kr på grund av en ökad kostnad för fjärrvärme och Samfälligheten Munksjöstaden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197 % till 313 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 810 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 840 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Marinen 2 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med totalt 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Vättersnipsgränd 1 och Ångbåtsgränd 2 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar genom försäkringsmäklaren Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
18	14	12	1	45

Dessutom tillkommer:

Garage
35



Total bostadsarea 4 134 m²

Årets taxeringsvärde 74 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk-, teknisk förvaltning, fastighetservice & fastighetsutveckling
Telia Sverige AB	TV, IP-telefoni, bredband, fastighetsstyrning, hiss & porttelefon
Jönköpings Energi AB	El & Fjärrvärme
Sunfleet AB	Bilpool
Nordisk Hiss AB	Service/Underhåll hiss & nödtelefon
G-ack AB	Oberoende besiktning hiss
June Avfall & Miljö AB	Sophämtning
Stena Recykling AB	Återvinning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Informetric AB	Individuell mätning VV, KV och El

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Munksjöstaden tillsammans med BRF Brukspatronen, BRF Pappersmakaren, Komanco och Munksjötorner. Föreningens andel i GA:2 (gårdsanläggning) är 66,7 %, GA:3 (infart) 25 % och i GA:8 (infart) 20 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser/garage inom området.

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 20 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 026 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 334 tkr (81 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 323 tkr (78 kr/m²). Detta i enlighet med den rekommenderade avsättningen som tagit hänsyn till det ingående fondvärdet.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. 

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman 2018-05-02 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Hytting	Ordförande	Stämman	2019
Tommy Grdic	Vice ordförande	Stämman	2020
Urban Bülow	Ledamot	Stämman	2019
Martin Bengtsson	Ledamot	Stämman	2020
Jonas Sjögren	Ledamot	Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Collberg	Suppleant	Stämman	2019
Sofie Flint (sekreterare)	Suppleant	Stämman	2020
Henric Larsson	Suppleant	Stämman	2020
Jessica Lindberg	Suppleant	Riksbyggen	2019

Revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Söder	Förtroendevald revisor	Stämman	2019
Patricia Toma	Förtroendevald revisorssuppleant	Stämman	2019
KPMG AB	Auktoriserade revisorer	Stämman	2019

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bente Düringer	Valberedning (sammankallande)	Stämman	2019
Caroline Larsson	Valberedning	Stämman	2019
Tomas Hallgren	Valberedning	Stämman	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Henrik Hytting och Tommy Grdic, 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 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-01-01. Båda höjningarna är i enlighet med den ekonomiska planen.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 561	1 651	103
Resultat efter finansiella poster	30	-66	-34
Årets resultat	30	-66	-34
Resultat exklusive avskrivningar	840	744	-
Resultat exklusive avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	517	419	-14
Balansomslutning	172 763	172 808	173 226
Soliditet %	71	71	69
Likviditet %	313	197	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	554	399	25
Driftkostnader, kr/m ²	231	159	159
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	231	159	159
Ränta, kr/m ²	124	104	3
Underhållsfond, kr/m ²	160	82	3
Lån, kr/m ²	11 961	11 980	11 999
Värmeförbrukning, MWh normalårskorrigerat	407	249	-
Vattenförbrukning, m ³	3 976	2 833	-
El, kWh	168 285	118 564	-

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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 805 000	338 542	-372 290	-65 582
Disposition enl. årsstämmobeslut			-65 582	65 582
Reservering underhållsfond		323 000	-323 000	
Årets resultat				30 008
Vid årets slut	122 805 000	661 542	-760 872	30 008

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-437 872
Årets resultat	30 008
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-323 000
Summa	-730 864

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-730 864**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 560 920	1 651 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 810	692 345
Summa rörelseintäkter		2 715 730	2 343 488
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-953 463	-656 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 624	-414 718
Personalkostnader	Not 6	-79 349	-35 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-809 958	-809 958
Summa rörelsekostnader		-2 182 394	-1 916 596
Rörelseresultat		533 336	426 892
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 080	-63 757
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 282	567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-512 690	-429 285
Summa finansiella poster		-503 328	-492 475
Resultat efter finansiella poster		30 008	-65 583
Årets resultat		30 008	-65 583

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	160 536 336	161 346 294
Summa materiella anläggningstillgångar		160 536 336	161 346 294
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 12	10 087 422	10 096 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 154 922	10 164 100
Summa anläggningstillgångar		170 691 258	171 510 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	81 562	240 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	147 227	177 619
Summa kortfristiga fordringar		228 789	418 289
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 843 211	879 676
Summa kassa och bank		1 843 211	879 676
Summa omsättningstillgångar		2 072 000	1 297 965
Summa tillgångar		172 763 258	172 808 359

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 805 000	122 805 000
Fond för yttre underhåll		661 542	338 542
Summa bundet eget kapital		123 466 542	123 143 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-760 872	-372 290
Årets resultat		30 008	-65 582
Summa fritt eget kapital		-730 864	-437 872
Summa eget kapital		122 735 678	122 705 670
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 365 000	49 445 000
Summa långfristiga skulder		49 365 000	49 445 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	80 000	80 000
Leverantörsskulder	Not 18	176 782	133 303
Skulder till intresseföretag	Not 19	45 705	0
Skatteskulder	Not 20	0	99 200
Övriga skulder	Not 21	0	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	360 093	344 706
Summa kortfristiga skulder		662 580	657 689
Summa eget kapital och skulder		172 763 258	172 808 359

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kronor om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 290 104	1 651 143
Vattenavgifter	166 061	0
Elavgifter	104 755	0
Summa nettoomsättning	2 560 920	1 651 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Debiterad vattenavgift	0	169 031
Debiterad elavgift	0	100 382
Kabel-tv-avgifter	123 660	121 562
Övriga ersättningar	10 794	10 560
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	290 446
Övriga rörelseintäkter	19 816	5
Summa övriga rörelseintäkter	154 810	692 345

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-19 759	-14 397
Försäkringspremier, Länsförsäkringar	-31 513	-32 015
TV, IP-telefoni, bredband & Fastighetsstyrning, Telia Sverige AB	-128 004	0
Återbäring från Riksbyggen	1 500	0
Serviceavtal, Sunfleet AB	-25 920	-29 646
Obligatoriska besiktningar hiss, Nordisk Hiss AB och G-ack AB	-15 776	-15 133
Bevakningskostnader nödtelefon hiss, Nordisk hiss AB	-5 700	-9 541
Övriga utgifter för köpta tjänster gällande rökdeckare	-15 369	0
Drift och förbrukning, övrigt	-5 900	-4 100
Förbrukningsinventarier/materiel	-1 495	-4 835
Vatten, June Avfall & Miljö AB	-99 771	-91 291
Fastighetsel, Jönköpings Energi AB	-230 371	-189 975
Uppvärmning, Jönköpings Energi AB	-308 166	-167 408
Sophantering och återvinning, June Avfall & Miljö AB & Stena Recykling AB	-66 970	-75 204
Inre skötsel	-250	-23 275
Summa driftkostnader	-953 463	-656 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-239 972	-234 956
TV, IP-telefoni, bredband & Fastighetsstyrning, Telia Sverige AB	0	-127 919
Arvode yrkesrevisorer, KPMG AB	-11 500	-26 950
Uttaxering Samfälligheten Munksjöstaden & övriga förvaltningskostnader	-69 589	-2 956
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 981	-10 304
Kontorsmateriel	0	-2 681
Hiss och porttelefon, Telia Sverige AB	-7 877	-6 872
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-2 700	0
Bankkostnader	-2 330	-1 855
Summa övriga externa kostnader	-339 624	-414 718

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden och arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-59 647	-26 700
Sammanträdesarvoden	-740	0
Sociala kostnader	-18 962	-8 400
Summa personalkostnader	-79 349	-35 100

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-809 958	-809 958
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-809 958	-809 958

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	7 080	0
Nedskrivning av andelar Samfälligheten Munksjöstaden	0	63 757
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 080	63 757

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	0
Övriga ränteintäkter, SBAB	2 274	567
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 282	567

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-512 690	-429 285
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-512 690	-429 285

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	97 195 000	97 195 000
Mark	64 995 000	64 995 000
	162 190 000	162 190 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 190 000	162 190 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader

-843 706	-33 748
- 843 706	- 33 748

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-809 958	-809 958
- 809 958	- 809 958

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 1 653 664	- 843 706
-------------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Mark

160 536 336	161 346 294
95 541 336	96 351 294
64 995 000	64 995 000

Taxeringsvärden

Bostäder

74 800 000	74 800 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

74 800 000	74 800 000
------------	------------

varav byggnader

60 000 000	60 000 000
------------	------------

varav mark

14 800 000	14 800 000
------------	------------

Not 12 Andelar i intresseföretag

2018-12-31	2017-12-31
------------	------------

Andelar i Samfälligheten Munksjöstaden

10 096 600	10 220 000
------------	------------

Återbetalning av insatser Samfälligheten Munksjöstaden

-9 178	-123 400
--------	----------

Summa andelar i intresseföretag

10 087 422	10 096 600
------------	------------

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2018-12-31	2017-12-31
------------	------------

Andelar i Intresseföreningen (135 st á 500kr)

67 500	67 500
--------	--------

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

67 500	67 500
--------	--------

Not 14 Övriga fordringar

2018-12-31	2017-12-31
------------	------------

Avgifts- och hyresfordringar

145	0
-----	---

Kundfordringar

0	60 053
---	--------

Skattekonto

81 417	180 617
--------	---------

Summa övriga fordringar

81 562	240 670
--------	---------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	1 600
Förutbetalda försäkringspremier	35 324	32 661
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 600	59 993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 303	83 365
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 227	177 619

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	1 304 272	1 998
Transaktionskonto, Swedbank	538 939	877 678
Summa kassa och bank	1 843 211	879 676

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	49 445 000	49 525 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Långfristig skuld vid årets slut	49 365 000	49 445 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2018-12-27	16 535 000	-16 535 000		0
NORDEA	0,80%	2019-11-13	16 535 000			16 535 000
NORDEA	0,75%	2019-12-27	0	16 535 000		16 535 000
NORDEA	1,45%	2021-11-17	16 455 000		80 000	16 375 000
Summa			49 525 000	0	80 000	49 445 000

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	176 782	133 303
Summa leverantörsskulder	176 782	133 303

Not 19 Skulder till intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig skuld till Samfälligheten Munksjöstaden	45 705	0
Summa skulder till intresseföretag	45 705	0

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	0	99 200
Summa skatteskulder	0	99 200

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter, påminnelser	0	480
Summa övriga skulder	0	480

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 974	8 400
Upplupna räntekostnader	10 972	13 176
Upplupna driftskostnader	8 313	0
Upplupna elkostnader	23 474	18 052
Upplupna vattenavgifter	29 907	24 636
Upplupna värmekostnader	44 942	44 880
Upplupna kostnader för renhållning	9 962	2 012
Upplupna revisionsarvoden	11 500	10 900
Upplupna styrelsearvoden	44 475	26 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 180	2 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	159 394	189 574
Tillgodo	0	4 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	360 093	344 706

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 605 000	49 605 000

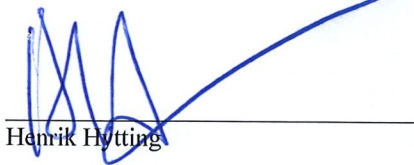
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

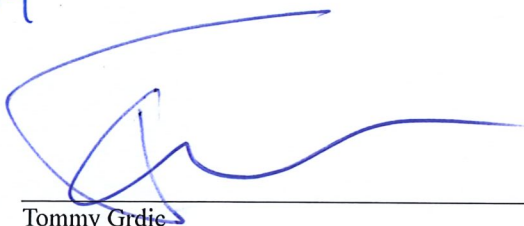
Styrelsens underskrifter

Jönköping 2019-03-04

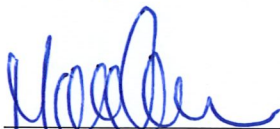
Ort och datum



Henrik Hytting



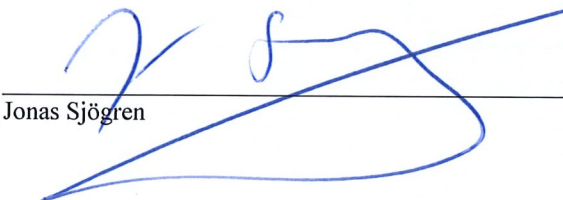
Tommy Grdic



Martin Bengtsson



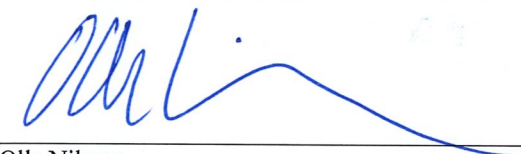
Joffe Flint



Jonas Sjögren

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB
Jönköping den 2019- 03-18



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor KPMG AB



Patric Söder

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Disponenten, org. nr 769629-6735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Disponenten 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Disponenten för år 2018 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping den 18 mars 2019

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

Patric Söder
Förtroendevald revisor



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).

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.

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.

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.

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 planerliga 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.

RB BRF Disponenten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Disponenten 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

