

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Liljedal Kungälv
Org nr: 716444-9485



Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden 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 styrelseledamöter
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Liljedal
Kungälv 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.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 749 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 984 m², vilket motsvarar 14 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gyberg 1 i Kungälv kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 20-28, Strandgatan 71-75, Södra Gränden 1-2 samt Gamla Gärdesgatan 2-8 i Kungälv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
6	17	25	17	5	2	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
8	72

Total tomtarea	4 277 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 223 m ²
Total lokalarea	2 199 m ²

Årets taxeringsvärde	110 544 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 544 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23 % av föreningens nettoomsättning.



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 345 tkr och planerat underhåll för 7452 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2014
Låssystem	2014
Huskropp utvändigt	2016, 2017
Markytor	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning balkonger	52 tkr
Fasader	7400 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Asp	Ordförande	2019
Elisabeth Svensson	Sekreterare	2020
Anders Svensson	Vice ordförande	2019
Lars-Erik Karlsson	Ledamot	2019
Erling Karlsson	Ledamot	2020
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Pettersson	Suppleant 2020
Olav Lindholm	Suppleant 2019
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag
Pwc Göteborg
Jan Bredin

Revisorssuppleanter

Ingegerd Svensson

Valberedning

Kommentar
Rolf Carlsson
Eva Brunsten-Mattsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen befinner sig i ett skiljeförfarande med Riksbyggen kring kostnaderna för åtgärdande av fasader som inte Riksbyggen inte har reparerat. En del av de kostnader som föreningen har haft kring detta har uppstått under tidigare år och är redan hanterade i boksluten. För de aktuella byggkostnaderna har vi tagit ett kortfristigt lån om 8.2 Mkr. Detta kan omvandlas till ett vanligt lån.

Ett skiljeförfarande innebär alltid en viss risk, vilket i sämsta fall skulle kunna innebära att förutom det redan nerlagda, och i bokföringen hanterade kostnaderna, vi skulle kunna dömas att betala motpartens rättegångskostnader. Detta fall har inte beaktats i bokslutet, detta efter samråd med föreningens juridiska ombud, då det bedömts ha låg sannolikhet.

Vid absolut bästa utfall i skiljeförfarandet kan föreningen få kring 9-10 Mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 80 kr per lägenhet pga ökade internetkostnader och större tv-utbud.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2019-04-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 775	6 752	6 638	6 673	6 568
Resultat efter finansiella poster	-8 262	1 027	288	1 049	488
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	119	42	42	42	42
Balansomslutning	199 551	200 439	201 707	203 455	204 000
Soliditet %	47	51	51	51	51
Likviditet %	270	210	150	188	152
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	766	766	752	758	744
Driftkostnader, kr/m ² *	1 156	312	308	230	245
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	271	247	261	226	235
Ränta, kr/m ²	226	236	317	393	436
Underhållsfond, kr/m ² *	0	393	314	373	328
Lån, kr/m ² *	12 377	11 412	11 531	13 625	13 686

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.

* Förläring till avvikelse mot föregående år hänvisas till Not 4 Underhåll Fasader



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 800 000	2 445 732	-1 593 390	-371 138
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-371 138	371 138
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 445 731	3 445 731	
Årets resultat				-8 262 357
Vid årets slut	101 800 000	0	481 203	-8 262 357

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 964 528
Årets resultat	-8 262 357
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 445 731
Summa	-7 781 154

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 7 781 154**

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	6 775 026	6 752 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 120	96 353
Summa rörelseintäkter		6 889 147	6 848 664
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 736 688	-2 628 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 617 489	-670 767
Personalkostnader	Not 6	-181 817	-196 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 748 525	-1 748 032
Summa rörelsekostnader		-13 284 519	-5 243 837
Rörelseresultat		-6 395 372	1 604 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 480	10 013
Räntekostnader fastighetslån		-1 903 833	-1 995 914
Summa finansiella poster		-1 866 985	-1 975 965
Resultat efter finansiella poster		-8 262 357	-371 138
Årets resultat		-8 262 357	-371 138

h

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	194 492 049	196 233 486
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	38 274	45 362
Summa materiella anläggningstillgångar		194 530 323	196 278 848
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		194 638 323	196 386 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 360
Övriga fordringar	Not 13	293 201	6 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 041	116 651
Summa kortfristiga fordringar		402 242	125 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 510 630	3 926 599
Summa kassa och bank		4 510 630	3 926 599
Summa omsättningstillgångar		4 912 872	4 051 978
Summa tillgångar		199 551 195	200 438 825



Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	101 800 000	101 800 000	
Fond för yttre underhåll	0	2 445 732	
Summa bundet eget kapital	101 800 000	104 245 732	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	481 203	-1 593 390	
Årets resultat	-8 262 357	-371 138	
Summa fritt eget kapital	-7 781 154	-1 964 528	
Summa eget kapital	94 018 847	102 281 204	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	103 713 728	96 229 884
Summa långfristiga skulder	103 713 728	96 229 884	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	528 134	440 112
Leverantörsskulder		351 095	258 858
Skatteskulder		245 428	431 868
Övriga skulder		780	55 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	693 183	741 325
Summa kortfristiga skulder	1 818 620	1 927 737	
Summa eget kapital och skulder	199 551 195	200 438 825	



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
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 769 354	4 769 371
Hyror, lokaler	1 708 944	1 689 450
Hyror, garage	312 960	313 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 982	-19 710
Rabatter	-1 250	0
Summa nettoomsättning	6 775 026	6 752 311

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	69 120	51 120
Övriga ersättningar	15 433	27 584
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-11
Erhållna skadestånd, brandskada	15 625	0
Gemensamhetslokal	13 950	17 300
Summa övriga rörelseintäkter	114 120	96 353

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-7 452 371	-544 656
Reparationer	-345 076	-353 378
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 704	-216 780
Tomträttsavgäld	0	-1 385
Försäkringspremier	-52 451	-50 250
Kabel- och digital-TV	-191 300	-183 908
Återbäring från Riksbyggen	7 125	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-13 770
Obligatoriska besiktningar	-39 393	-42 100
Bevakningskostnader	-31 564	-4 075
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 037	-4 323
Snö- och halkbekämpning	-96 377	-56 983
Förbrukningsinventarier	-6 454	-30 365
Vatten	-186 707	-158 346
Fastighetsel	-162 752	-152 177
Uppvärmning	-643 954	-581 831
Sophantering och återvinning	-93 218	-93 454
Förvaltningsarvode drift	-161 455	-148 865
Summa driftkostnader	-9 736 688	-2 628 246

m

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-34 531	-7 531
Förvaltningsarvode administration	-446 847	-457 614
Lokalkostnader	0	-800
IT-kostnader	-10 158	-3 617
Styrelsearvode	-10 048	-14 182
Arvode, yrkesrevisorer	-17 216	-20 878
Övriga förvaltningskostnader	-1 848	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 558	-9 598
Kontorsmateriel	-1 781	-5 619
Telefon och porto	-6 138	-9 846
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	0
Serviceavgifter	0	-20 159
Konsultarvoden	-148 127	-72 507
Bankkostnader	-26 067	-2 566
Advokat och rättegångskostnader	-890 701	-43 125
Övriga externa kostnader	-12 144	-2 725
Summa övriga externa kostnader	-1 617 489	-670 767

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-102 390	-155 969
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 796	-8 149
Förtroendevald revisor	-5 451	-5 190
Sociala kostnader	-28 180	-27 484
Summa personalkostnader	-181 817	-196 792

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning byggnader	-1 741 437	-1 740 945
Avskrivning maskiner och inventarier	-7 087	-7 087
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 748 525	-1 748 032

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	10 368	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 368	9 936

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	26 480	9 964
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 480	10 013

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	196 927 592	196 927 592
Mark	7 370 000	7 370 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	204 297 592	204 297 592

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 064 106	-6 323 161
	- 8 064 106	- 6 323 161

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 741 437	-1 740 945
	- 1 741 437	- 1 740 945

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 9 805 543	- 8 064 106
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	194 492 049	196 233 486
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	187 122 049	188 863 486
Mark	7 370 000	7 370 000

Taxeringsvärden

Bostäder	93 600 000	93 600 000
Lokaler	16 944 000	16 944 000

Totalt taxeringsvärde

	110 544 000	110 544 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	87 800 000	87 800 000
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	70 873	70 873
	70 873	70 873
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 873	70 873
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-25 511	-18 424
	- 25 511	- 18 424
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 087	-7 087
	- 7 087	- 7 087
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 598	-25 511
	- 32 598	- 25 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 274	45 362

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
216 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6 621	6 367
Momsfordringar	36 580	0
Säkerhet skiljedomsförfarande	250 000	0
Summa övriga fordringar	293 201	6 367

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 096	52 451
Förutbetalda driftkostnader	2 751	15 063
Förutbetalda kabel-tv-avgift	48 194	46 708
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 429
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 041	116 651

m

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	4 059 890	2 541 196
Transaktionskonto Swedbank	450 740	1 385 403
Summa kassa och bank	4 510 630	3 926 599

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	104 241 862	96 669 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-528 134	-440 112
Långfristig skuld vid årets slut	103 713 728	96 229 884

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2023-10-23	40 500 000,00	0,00	0,00	40 500 000,00
SWEDBANK	1,45%	2019-03-30	0,00	8 100 000,00	0,00	8 100 000,00
SWEDBANK	2,16%	2019-08-23	40 546 000,00	0,00	0,00	40 546 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-06-01	15 623 996,00	0,00	528 134,00	15 095 862,00
Summa			96 669 996,00	8 100 000,00	528 134,00	104 241 862,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 528 134 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	112 575	112 249
Upplupna elkostnader	25 459	17 463
Upplupna värmekostnader	83 303	77 845
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 535
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	15 193	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 360	1 385
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 293	496 348
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	693 183	741 325

Not 18 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

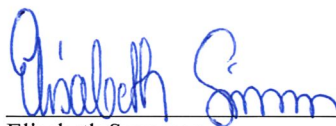
Brf Liljedal skiljedomsförfarande med Riksbyggen Ekonomisk Förening är etablerad. Slutförhandling för skiljedomen kommer att ske 24 – 28 maj 2019.

Styrelsens underskrifter

Kungälv 2019- 03-28



Thomas Asp



Elisabeth Svensson



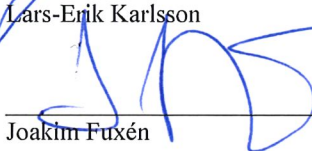
Anders Svensson



Lars-Erik Karlsson



Erling Karlsson



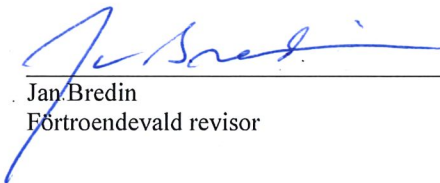
Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Jan Bredin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv, org.nr 716444-9485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra 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 misstag. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 att utföra 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius 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 Liljedal Kungälv 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

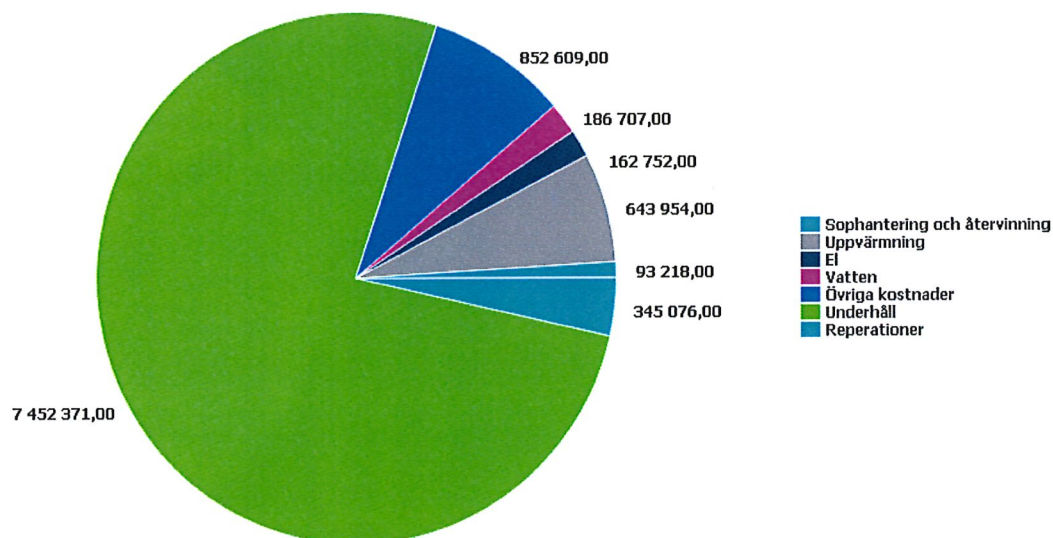
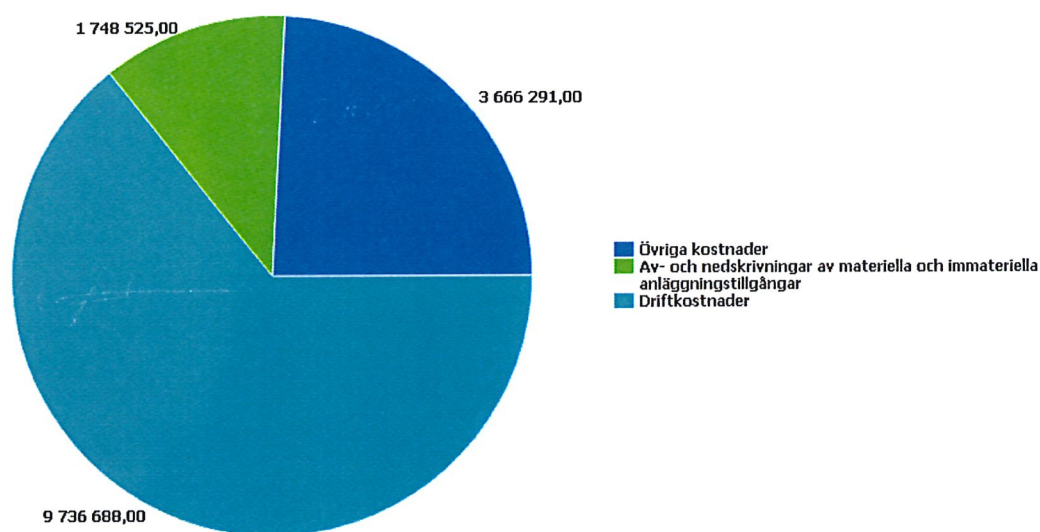
Göteborg den 2 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Nilsson
Auktoriserad revisor


Jan Bredin
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 736 688	2 628 246
Övriga externa kostnader	1 617 489	670 767
Personalkostnader	181 817	196 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 748 525	1 748 032
Finansiella poster	1 866 985	1 975 965
Summa kostnader	15 151 504	7 219 802



Styrelsens ord

Ordförande har ordet

Under 2018 har vi nu äntligen slutfört renoveringen av våra fasader. Område känns nu riktigt fräscht, kanske beroende på att vi nu har en fasadlösning som vi kan lita på. Under våren kommer skiljenämnden att ha sina slutförhandlingar 24-28 maj, vi hoppas då på ekonomisk kompensation för de kostnader vi haft för de utförda renoveringarna av fasaderna. Renoveringen innebar dels byte av de enstegstätade fasaderna till en 2-stegstätad lösning dels åtgärdande av tidigare besiktningsanmärkningar på de av Riksbyggen utförda arbetena.

Efterfrågan på våra lägenheter håller i sig, under året har 4 lägenheter bytt ägare. En liten avmattning av prisnivåerna kan märkas.

Tidigt 2018 hade vi 10-årsfirande, inflyttning skedde under 2007, på Trankärrsgården där 59 personer deltog. Den traditionella glöggfesten hölls i Kvarnstallet med ca 45 deltagare.

Föreningens ekonomi är god och vi känner att vi har god kontroll på våra utgifter. Bokslutet visar ett underskott på 8 262 tkr. Vi har ett styrelsebeslut om höjda bostadsavgifter på 4% från 1 april, garage- och förrådsavgifterna höjs till närmast 100-tal kronor, vid bokslutet för 2019 kommer vi att kunna se hur utfallet från skiljenämnden påverkar vår ekonomi.

Thomas Asp februari 2019

Ordförande

Allmänt

Samtliga fasader är nu bytta till 2-stegstätade lösning, kvarvarande besiktningsanmärkningar har också åtgärdats. Kring den ekonomiska situationen för renoveringarna avvaktar vi skiljedomen som skall komma under slutet på maj.

Kompletterande målningsarbeten har gjorts under 2018. Under 2019 behöver våra entrédörrar behandlas igen. Målning i garaget finns planerat under -19/20.

Entrédörrarna mot garaget har fått förstärkta inbrottskydd, efter det har vi inte haft något inbrott.

Två av våra lokal innehavare har sagt upp sin lokal till september -19. Vi har ett preliminärt avtal med en hyresgäst för halva "Life-lokalen", den kvarvarande halvan skulle kunna utnyttjas av föreningen, här har vi inte den begränsningen på hur många som kan vistas i lokalen som vår befintliga lokal har. Ett underlag kommer att skickas ut innan årsmötet kring detta. "Reko Barn-Lokalen" kommer att annonseras ut.

Kring våra fastigheter i Liljedal finns det planer på uppförandet av ett antal hus med hyres- såväl som insatslägenheter och med ett antal affärslokaler inrymda i bottenplan. I början av juni är rivningsarbetena av Klocktornet (mitt över busshållplatsen på Strandgatan) planerade att starta och pågå ca 3 mån varefter byggnadsarbetena kan starta.

Leverantören av belysningen till julträdet bytte belysningen strax innan jul, så vi fick trädet upplyst.

Löpande brandskyddsarbete enligt kontrollista pågår kontinuerligt och inspektioner har också genomförts. Ett antal av armaturerna för nödbelysningen har bytts ut.

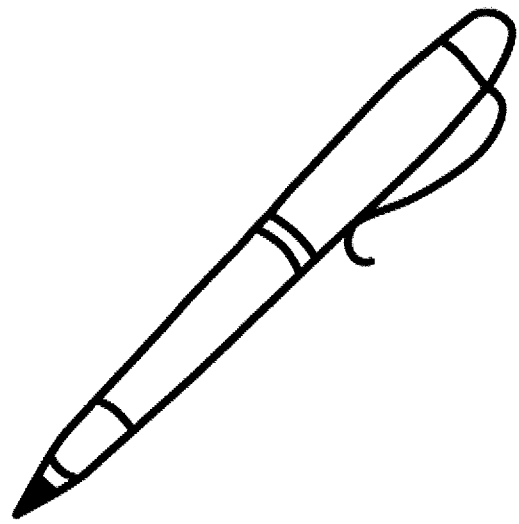
Vi kommer att fortsätta avtalet med Anticimex rörande borttagning av måsbon på våra tak.

Den traditionella Glöggfesten hölls på Kvarnstallet.

Informationsblad har skickats ut till samtliga lägenhetsinnehavare ungefär var åttonde vecka.

Kungälv i februari 2019

Styrelsen BRF Liljedal Kungälv



RB BRF Liljedal Kungälv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Liljedal Kungälv 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