

Riksbyggens Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 1

Org.nr. 783800-1423

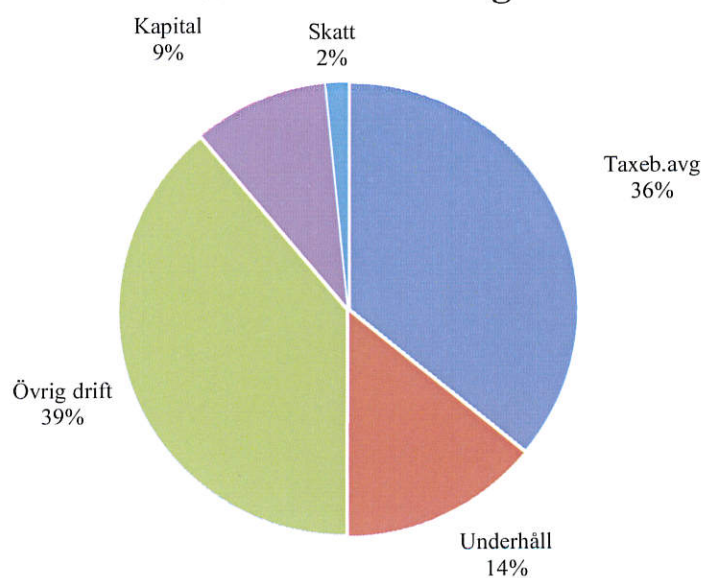
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

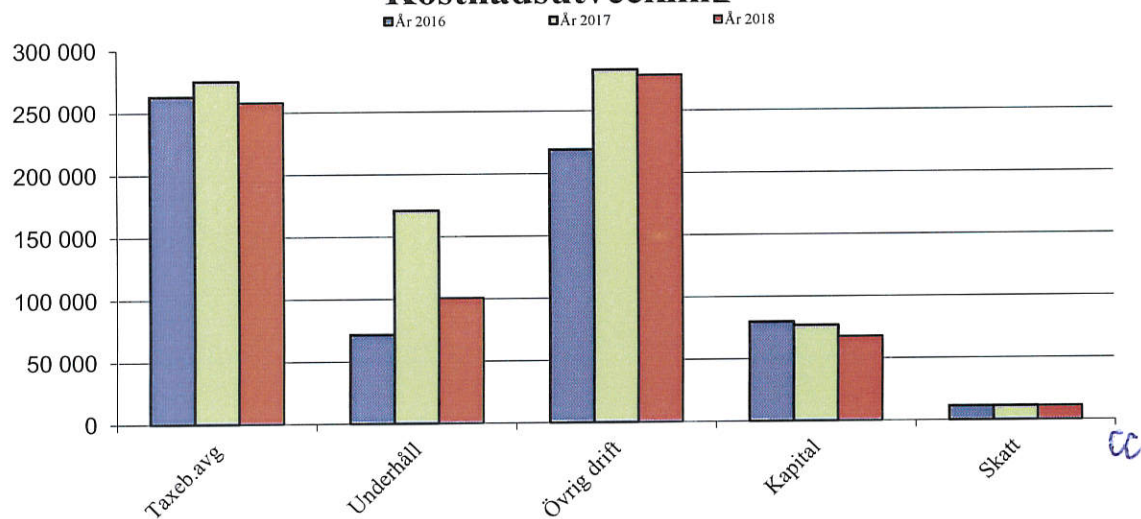
Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning.

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Handelsmannen 13 i Ludvika kommun. På fastigheten har under år 1941 uppförts 1 hus med adress Bergsgatan 18.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	18	793
Bostäder	18	793

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag, i försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt medlemmarnas bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen bekostas av lägenhetsinnehavarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en underhållsplan som uppdaterades september 2018. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 105 tkr. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 46 tkr.

Fastighetsskötseln och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 15 maj 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2018. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade avgifter 2019. Årsavgifterna uppgår efter detta till i genomsnitt 965 kr/m².

I avgiften ingår hushållsel, vatten, uppvärmning, bredband, tv och bredbandstelefon samt p-plats med tillgång till motorvärmarel.

Medlemsantal

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 19. Medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen. Detta beror på att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. I stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anneli Fahgén	ordförande
Lena Sandberg	vice ordförande och sekreterare
Fredrik Johansson	ledamot

cc

Suppleanter har varit:

Alexandra Nyborg

Mats Lindström

William Grip

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden Lena Sandberg och Fredrik Johansson samt för suppleanterna Alexandra Nyborg, Mats Lindström och William Grip.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anneli Fahgén, Lena Sandberg och Fredrik Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Johanna Dorg med Joakim Spurny som revisors suppleant samt Christina Cederlöf BoRevision AB, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningskommitté har ej utsetts.

Vicevärd

Vicevärd har varit Annelie Fahgén.

Studieorganisatör

Föreningen har ingen studieorganisatör.

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År 2008	Dränering av grunden
År 2010	Energideklaration, besiktning gjord av Anticimex
År 2012	Nya säkerhetsdörrar installerade
År 2012	Kodlås till portarna installerat
År 2012	Byte till behovsstyrd frånluftsfläkt
År 2013	Målning av tre trapphus
År 2015	Slamsugning 2 gårdsbrunnar. Tvättning av balkonger och fönster pga missfärgning. Stor reparation av torkskåp.
År 2016	Renovering dusch och torkrum. Markiser till våning 3.
År 2017	Lagning och målning av grund. Fönsterfoder i plåt borttaget och ersatt med foder i trä och målning av foder.

Årets underhåll

Relaxrum lagning och målning av väggar. Matta ersatt av klinkergolv. Inredning till relaxrum. Uppdatering av elen uttag vägg samt belysning i spegel. Borttagning av gammal tvättmaskin och centrifug. Lagning av trasiga väggar samt målning av dessa. CC

Planerat underhåll

Löpande underhåll. Rengöring av frånluftsdon i 18 lägenheter 1 gång/år.
Upprustning av tvättstuga under januari 2019.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	769	774	718	715	715
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	-156	-33	33	-32
Avgiftsnivå kr/kvm	965	965	895	895	895
Yttre fond kr/kvm	532	601	758	791	785
Lån kr/kvm	4 232	4 313	4 393	4 470	4 518
Soliditet %	9	10	14	14	13
Likviditet i %	97	101	150	175	125
Genomsnittlig skuldränta i %	2,01	2,25	2,30	3,30	3,77

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 260	0	476 404	90 240	-155 930
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-155 930	155 930
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			46 000	-46 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-100 915	100 915	
Årets resultat					-58 333
Belopp vid årets slut	10 260	0	421 489	-10 775	-58 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-10 775
Årets resultat	-58 333
Summa till stämmans förfogande	-69 108

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-69 108
--------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställningar finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cc

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	768 545	774 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 540	0
Summa rörelseintäkter		772 085	774 357
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-504 011	-516 286
Periodiskt underhåll	Not 5	-100 915	-170 937
Övriga externa kostnader	Not 6	-14 981	-22 415
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-29 241	-30 865
Avskrivningar	Not 8	-113 122	-113 121
Summa rörelsekostnader		-762 270	-853 624
Rörelseresultat		9 815	-79 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9	400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-68 157	-77 063
Summa finansiella poster		-68 148	-76 663
Resultat efter finansiella poster / före skatt		-58 333	-155 930
Årets resultat		-58 333	-155 930
Underskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		-58 333	-155 930
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade budget		-46 000	-46 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		100 915	170 937
Årets underskott		-3 418	-30 993

2

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	3 660 556	3 773 678
		<u>3 660 556</u>	<u>3 773 678</u>
Summa anläggningstillgångar		3 660 556	3 773 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		139 300	134 616
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 740
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 698	11 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 055	14 968
		<u>169 053</u>	<u>165 328</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	100 000
Kassa och bank	Not 15	390	1 445
		<u>390</u>	<u>1 445</u>
Summa omsättningstillgångar		169 443	266 773
Summa tillgångar		3 829 999	4 040 451

cc

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		10 260	10 260
Yttre underhållsfond		421 489	476 404
		<u>431 749</u>	<u>486 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 775	90 240
Årets resultat		-58 333	-155 930
		<u>-69 108</u>	<u>-65 690</u>
Summa eget kapital		362 642	420 974
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 175 620	1 121 813
		<u>2 175 620</u>	<u>1 121 813</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 180 689	2 298 200
Leverantörsskulder		17 188	102 473
Fond för inre underhåll		5 414	5 414
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	928	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	87 519	91 577
		<u>1 291 737</u>	<u>2 497 664</u>
Summa skulder		3 467 357	3 619 477
Summa eget kapital och skulder		3 829 999	4 040 451

te

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	9 815	-79 267
Avskrivningar	113 122	113 121
Erhållen ränta	9	400
Erlagd ränta	-68 157	-77 063
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	54 789	-42 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	959	-5 319
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 348 985	42 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 404 733	-6 016
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 501 104	-63 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 501 104	-63 704
Årets kassaflöde	-96 371	-69 720
Likvida medel vid årets början	236 061	305 781
Likvida medel vid årets slut	139 690	236 061

cc

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,0%
Markanläggningar	5,0%

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 2 718 638 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

cc

Noter	2018	2017
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	765 144	765 144
Hyror (inkl bortfall)	0	3 400
Övriga intäkter	3 401	5 813
	<u>768 545</u>	<u>774 357</u>
	768 545	774 357
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 540	0
	<u>3 540</u>	<u>0</u>
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	85 382	97 625
Löpande underhåll	35 155	39 376
Taxebundna kostnader:		
El	20 293	21 961
Uppvärmning	160 485	171 768
Vatten	56 683	58 456
Sophämtning	20 529	22 964
Fastighetsavgift/skatt	11 346	11 346
Förvaltningskostnader	43 314	32 042
Övriga driftskostnader	70 824	60 748
	<u>504 011</u>	<u>516 286</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	83 727	58 950
Utfört underhåll installationer	17 188	0
Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	111 987
	<u>100 915</u>	<u>170 937</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 795	9 199
Kontorsmaterial, tele, porto	1 577	1 926
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	182	252
Extern revision	10 563	8 538
Övriga externa kostnader	864	2 500
	<u>14 981</u>	<u>22 415</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Mötesarvode	0	7 200
Arvode internrevisor	1 000	500
	<u>1 000</u>	<u>7 700</u>
Övriga anställda		
Vicevärdsarvode	24 000	18 000
	<u>24 000</u>	<u>18 000</u>
Sociala kostnader	4 241	5 165
Summa personalkostnader	29 241	30 865
Föreningen har 1 anställd på deltid		

cc

Noter		2018	2017
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	94 122	94 121
	Avskrivningar markanläggningar	19 000	19 000
		<u>113 122</u>	<u>113 121</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	9	400
		<u>9</u>	<u>400</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	68 157	77 063
		<u>68 157</u>	<u>77 063</u>

cc

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 729 236	4 729 236			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 729 236	4 729 236			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-1 206 898	-1 112 777			
	Årets avskrivningar	-94 122	-94 121			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 301 020	-1 206 898			
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 340	42 340			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	42 340	42 340			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	380 000	380 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 000	380 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-171 000	-152 000			
	Årets avskrivningar	-19 000	-19 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 000	-171 000			
	Bokfört värde	3 660 556	3 773 678			
	Taxeringsvärde					
	Byggnad	3 167 000	3 167 000			
	Mark	615 000	615 000			
	Taxeringsvärde totalt	3 782 000	3 782 000			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	9 601	5 502			
	Skattefordringar	4 097	5 502			
		13 698	11 004			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalad fastighetsförsäkring	16 055	14 946			
	Upplupna ränteintäkter	0	22			
		16 055	14 968			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	0	100 000			
		0	100 000			
Not 15	Kassa och Bank					
	Handkassa	390	1 445			
		390	1 445			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	10 260	0	476 404	90 240	-155 930
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-155 930	155 930
	Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			46 000	-46 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-100 915	100 915	
	Årets resultat					-58 333
	Belopp vid årets slut	10 260	0	421 489	-10 775	-58 333

cc

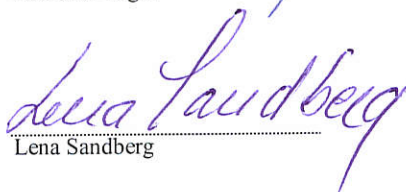
Noter				2018-12-31	2017-12-31
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Stadshypotek 623320	2,18%	2023-04-30	881 848	920 072
	Stadshypotek 761894	1,71%	2021-09-30	1 345 872	1 359 748
	Stadshypotek 784305	1,99%	2019-01-29	1 128 589	1 140 193
				3 356 309	3 420 013
	Nästa års amortering beräknas uppgå till			63 704	63 704
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			1 116 985	2 234 496
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 175 620	1 121 813
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			254 816	254 816
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			3 037 789	3 101 493
Not 18	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			600	0
	Upplupna arbetsgivaravgifter			328	0
				928	0
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupen värme			18 838	19 285
	Förutbetalda hyror och avgifter			49 490	46 671
	Upplupna räntekostnader			10 860	10 815
	Upplupet revisionsarvode			8 331	8 331
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			0	6 475
				87 519	91 577
Not 20	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Fastighetsinteckningar			4 090 000	4 090 000

cc

Ludvika den 19/3 2019

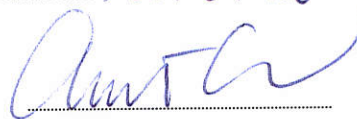

Annelie Fahgen


Fredrik Johansson


Lena Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2019-04-12


Johanna Dorg
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Ludvikahus nr 1, org.nr. 783800-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Ludvikahus nr 1 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 och kassaflöde 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. Revisorerans 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. 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 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Riksbyggens Brf Ludvikahus nr 1 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision AB är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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.

Ludvika den 12/4 2019



Christina Cederlöf
BoRevision AB

Johanna Dorg
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Riksbyggens Brf Ludvikahus nr 1



196
KR/KVM
SPARANDE



4232
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



299
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



965
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 196 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4232 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 299 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 965 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.