
Årsredovisning

RB BRF Ferlingsgatan
Org nr: 717600-7339

2018-01-01 – 2018-12-31



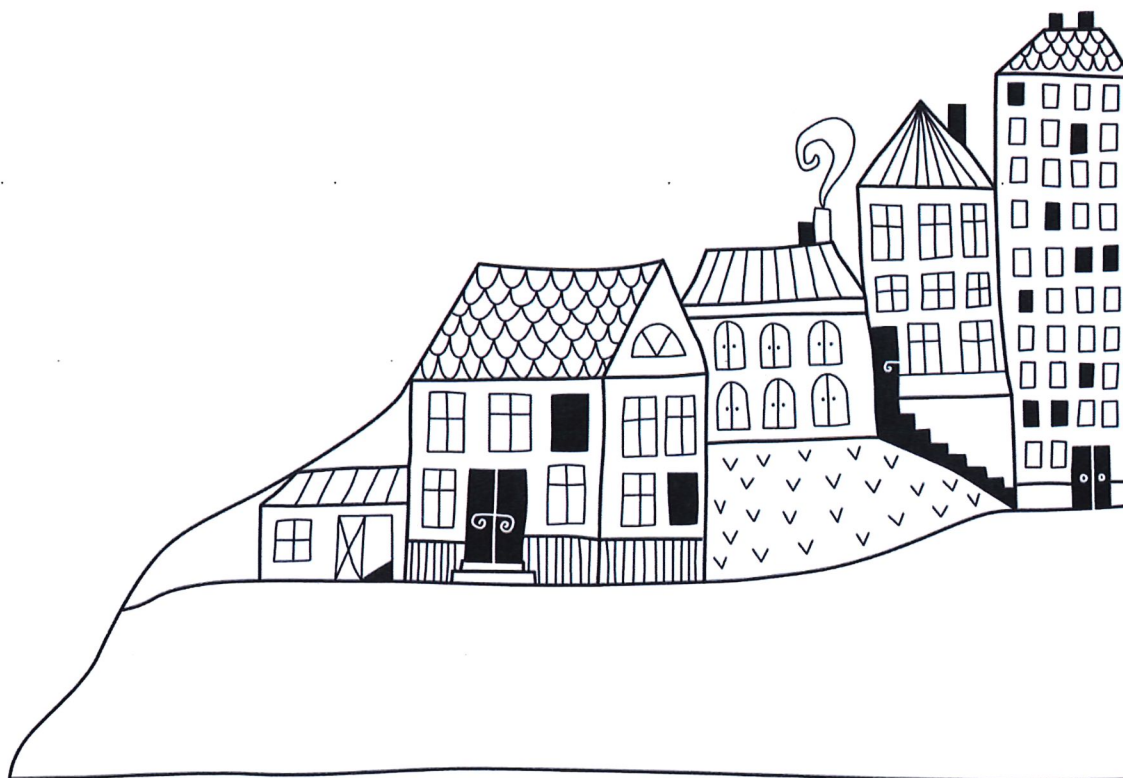
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ferlingsgatan 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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-11-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-22.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 631 398 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 600 578 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 6:3-6:5 samt Lötén 5:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Ferlingsgatan 33-109 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	46	70	32	156

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
50	115

Total tomtarea	33 090 m ²
Total bostadsarea	12 240 m ²
Total lokalarea	689 m ²

Årets taxeringsvärde	104 898 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	104 898 000 kr kr

C

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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 förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
ML Mark & fastighetsservice	Fastighetsskötsel
ComHem	Kabel-TV
Securitas	Rondering/störningsjour
Telia	Fiber
Q-park	Parkeringsövervakning
Anticimex	Smart avloppsfälla

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 374 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018 och visar på ett underhållsbehov på 843 tkr per år för de närmaste 30 åren.

e

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2012
Takrenovering	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013
Stamrenovering	2015/2016
Kulvertar	2017
Passagesystem	2017

Årets utförda underhåll- aktiverade i balansräkningen (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum/förråd	1 441
Ventilation	441

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	20
OVK	52
Sandställning	23

Planerat underhåll

	År
Balkongrenovering	Pågående

e

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaleb Eriksson	Ordförande	2020
Stefan Pehrsson	Ledamot	2020
Birgit Moberg	Ledamot	Avgått under året
Lena Åhs	Ledamot	Avgått under året
Ann-Sofie L Fagerqvist	Ledamot	Avgått under året
Ulrika Bergqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tina Ericson	Suppleant	2019
Karl-Gustav Lundqvist	Suppleant	2019
Kristina Lindblom	Suppleant	2019
Mustafa Ali	Suppleant	2019
Stig Ekström	Suppleant	2020
Elin Tedborn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Folkessons Råd & Revision	Auktoriserad revisor
Stig Carlsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Anders Berlin

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Uno Wahlstrand	2019
Kristina Wickström	2019
Stanley Stillesjö	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

e

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 596	9 389	9 013	8 873	8 599
Resultat efter finansiella poster	1 969	2 134	-10 096	1 853	-32
Årets resultat	1 969	2 134	-10 096	1 853	-32
Balansomslutning	45 857	45 099	44 018	54 621	21 784
Soliditet %	34	30	26	39	90
Likviditet %	239	312	289	217	403
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	742	742	742	675
Underhållsfond, kr/m ²	429	389	1 291	1 239	1 379

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 138	4 763 862	5 359 746	2 134 134
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 134 134	-2 134 134
Årets reservering underhållsfond		684 000	-684 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		-94 680	94 680	
Föregående års (2017) reservering underhållsfond		474 000	-474 000	
Föregående års (2017) ianspråktagande av underhållsfond		-277 882	277 882	
Årets resultat				1 969 180
Vid årets slut	1 212 138	5 549 300	6 708 443	1 969 180

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 493 880
Föregående års fondavsättning enligt stadgarna	-474 000
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond	277 882
Årets resultat	1 969 180
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-684 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 680
Summa	8 677 623

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **8 677 623**

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

e

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 596 096	9 389 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 134	46 486
Summa rörelseintäkter		9 641 230	9 436 221
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 784 109	-4 523 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 038	-540 863
Personalkostnader	Not 6	-406 867	-463 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 631 398	-1 591 179
Summa rörelsekostnader		-7 433 411	-7 119 181
Rörelseresultat		2 207 818	2 317 040
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 152	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 439	17 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-256 229	-201 509
Summa finansiella poster		-238 638	-182 906
Resultat efter finansiella poster		1 969 180	2 134 134
Årets resultat		1 969 180	2 134 134

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 874 923	36 584 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	4 450 000	572 055
Summa materiella anläggningstillgångar		41 324 923	37 156 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		41 336 923	37 168 563
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 15	582	582
Summa Lager och pågående arbeten		582	582
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	144	3 360
Övriga fordringar	Not 17	136 904	140 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	229 711	309 610
Summa kortfristiga fordringar		366 759	453 306
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 152 660	7 477 023
Summa kassa och bank		4 152 660	7 477 023
Summa omsättningstillgångar		4 520 001	7 930 911
Summa tillgångar		45 856 924	45 099 473

e

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 138	1 212 138
Fond för yttre underhåll		5 549 300	4 763 862
Summa bundet eget kapital		6 761 438	5 976 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 708 443	5 359 746
Årets resultat		1 969 180	2 134 134
Summa fritt eget kapital		8 677 623	7 493 880
Summa eget kapital		15 439 060	13 469 880
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	28 529 994	29 085 000
Summa långfristiga skulder		28 529 994	29 085 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	620 004	620 000
Leverantörsskulder	Not 21	317 012	832 396
Övriga skulder	Not 22	6 444	36 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	944 410	1 055 628
Summa kortfristiga skulder		1 887 870	2 544 593
Summa eget kapital och skulder		45 856 924	45 099 473

Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 969 180	2 134 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 631 398	1 591 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 600 578	3 725 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	-582
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	86 546	-176 858
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-656 727	-432 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 030 397	3 115 248
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 1 921 792	- 5 903 828
Investeringar i pågående byggnation	-3 877 944	2 564 883
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 5 799 736	- 3 338 945
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-555 002	-620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 002	-620 000
Årets kassaflöde	- 3 324 363	- 843 697
Likvidamedel vid årets början	7 477 023	8 320 720
Likvidamedel vid årets slut	4 152 660	7 477 023
Upplýsning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR*	-22	0

*Differens avser korrigering av anläggningar

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponentavskrivning	9-50
Standardförbättringar	Komponentavskrivning	15-30
Markanläggning	Komponentavskrivning	15
Inventarier & verktyg	Färdigavskriven	5

Markvärdet 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	9 269 580	9 087 982
Hyror, bostäder	0	400
Hyror, garage	183 330	185 640
Hyror, p-platser	158 475	160 885
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-540	-2 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 899	-5 522
Rabatter	-12 850	-36 891
Summa nettoomsättning	9 596 096	9 389 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	27 226	9 408
Fakturerade kostnader	720	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	107
Övriga rörelseintäkter	17 188	17 728
Försäkringsersättningar	0	18 163
Summa övriga rörelseintäkter	45 134	46 486

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-94 680	-277 882
Reparationer	-374 111	-166 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 552	-224 120
Försäkringspremier	-138 619	-133 876
Kabel- och digital-TV*	-415 282	-447 075
Återbäring från Riksbyggen	2 625	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 462	-2 610
Serviceavtal	-227 534	-183 484
Obligatoriska besiktningar	-15 938	-19 266
Bevakningskostnader	-60 397	-57 907
Snö- och halkbekämpning	-30 875	-11 250
Förbrukningsinventarier	-32 198	-34 595
Vatten	-324 771	-281 252
Fastighetsel	-341 751	-303 758
Uppvärmning	-1 329 282	-1 298 088
Sophantering och återvinning	-290 416	-189 133
Förvaltningsarvode drift	-875 865	-896 800
Summa driftkostnader	-4 784 109	-4 523 675

*Kostnaderna för Kabel- och digital-TV har inte minskat 2018. 2017 har man justerat periodiseringar för 2016.

2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-395 837	-226 109
Lokalkostnader	-13 742	-3 075
IT-kostnader	-1 008	-1 676
Arvode, yrkesrevisorer**	-38 875	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-66 496	-64 231
Kreditupplysningar	-1 875	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 534	-14 560
Representation	-12 944	0
Kontorsmateriel	0	-9 729
Medlems- och föreningsavgifter	-11 700	-11 625
Konsultarvoden	-29 350	0
Bankkostnader	-2 060	-1 555
Övriga externa kostnader	-12 617	-186 203
Summa övriga externa kostnader	-611 038	-540 863

*Förhöjd kostnad avseende Förvaltningsarvode administration avser tillägg av teknisk förvaltning i avtal med Riksbyggen

**Ökad kostnad för Arvode, yrkesrevisorer beror på justering av periodisering.

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-43 411	-65 247
Sammanträdesarvoden	-105 000	-126 000
Övriga ersättningar*	-105 179	-143 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 582	-16 400
Övriga kostnadsersättningar	-6 737	-5 740
Övriga personalkostnader	0	-8 500
Sociala kostnader	-113 958	-98 577
Summa personalkostnader	-406 867	-463 464

*Övriga ersättningar avser ersättning för förlorad arbetsförtjänst.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 256 414	-1 216 195
Avskrivning Markanläggningar	-102 305	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-272 679	-374 984
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 631 398	-1 591 179

e

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 152	1 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 152	1 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 386	17 458
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	0
Övriga ränteintäkter	0	42
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 439	17 500

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-256 799	-200 917
Övriga räntekostnader	570	-592
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-256 229	-201 509

e

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 702 504	34 798 676
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	7 337 878	8 872 966
Markanläggning	1 898 578	364 000
	51 916 160	46 012 842
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 922 302	5 903 828
Standardförbättringar (justeringar)	1 535 088	0
Markanläggning (justeringar)	-1 534 578	0
	1 922 812	5 903 828
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 838 972	51 916 670
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 714 641	-10 498 446
Standardförbättringar	-3 253 522	-2 878 538
Markanläggningar	-364 000	-364 000
	- 15 332 163	- 13 740 984
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 256 406	-1 216 195
Årets avskrivning standardförbättringar	-272 679	-374 984
Justering avskrivning standardförbättringar	-348 065	0
Årets avskrivning markanläggningar	-102 305	0
Justering avskrivning markanläggningar	347 565	0
	- 1 631 890	- 1 591 179
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 964 053	- 15 332 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 874 923	36 584 507
Varav		
Byggnader	29 653 763	28 987 863
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	4 998 700	5 619 444
Markanläggningar	245 260	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	1 898 000	1 898 000
Totalt taxeringsvärde	104 898 000	104 898 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 741 000</i>	<i>74 741 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 157 000</i>	<i>30 157 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	435 460	435 460
	435 460	435 460
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	435 460	435 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-436 460	-436 460
	- 436 460	- 435 460
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 436 460	- 435 460
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	4 500 000	572 055
Summa andra långfristiga fordringar	4 500 000	572 055

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 15 Förskott till leverantör

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	582	582
Summa andra långfristiga fordringar	582	582

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	144	3 360
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	144	3 360

Not 17 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	4 119	7 551
Skattekonto	132 785	132 785
Summa övriga fordringar	136 904	140 336

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	17 458
Förutbetalda försäkringspremier	163 883	138 619
Förutbetald renhållning	0	37 923
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 310
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 853	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 975	103 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 711	309 610

Not 19 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	3 535 004	4 504 853
Transaktionskonto	617 655	2 970 170
Summa kassa och bank	4 152 660	7 477 023

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	29 149 998	29 705 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-620 004	-620 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 529 994	29 085 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2017-12-30	4 875 000,00	-4 800 000,00	75 000,00	0,00
NORDEA		2018-05-16	12 350 000,00	-12 285 000,00	65 000,00	0,00
NORDEA		2018-05-16	12 480 000,00	-12 350 000,00	130 000,00	0,00
SWEDBANK	0,88%	2019-06-28	0,00	9 820 000,00	103 334,00	9 716 666,00
SWEDBANK	0,85%	2020-05-25	0,00	9 820 000,00	103 334,00	9 716 666,00
SWEDBANK	1,56%	2023-05-25	0,00	9 820 000,00	103 334,00	9 716 666,00
Summa			29 705 000,00	25 000,00	580 002,00	29 149 998,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 620 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 100 020 kr. Lånet med villkorsändringsdag 2019-06-28 har föreningen valt att redovisas som en långfristig skuld.

Not 21 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	317 012	832 396
Summa leverantörskulder	317 012	832 396

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	14 398
Övriga skulder	4 932	9 878
Skuld sociala avgifter och skatter	0	11 383
Avräkning hyror och avgifter	1 512	910
Summa övriga skulder	6 444	36 569

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 149	38 457
Upplupna räntekostnader	22 737	34 200
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 760	0
Upplupna elkostnader	49 799	54 390
Upplupna värmekostnader	177 999	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 122	0
Upplupna revisionsarvoden	19 500	0
Upplupna styrelsearvoden	48 215	122 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 843	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	517 285	806 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	944 410	1 055 628

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	30 625 700	30 625 700

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

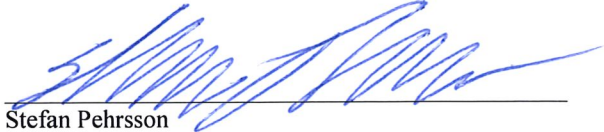
Styrelsens underskrifter

Uppsala 2019-04-01

Ort och datum



Kaleb Eriksson



Stefan Pehrsson



Ulrika Bergqvist



Karl Gustaf Lundkvist

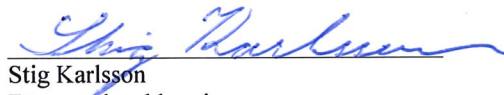


Kristina Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26



Folkessons Råd & Revision
Auktoriserad revisor



Stig Karlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ferlingsgatan
Org.nr. 717600-7339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ferlingsgatan 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.

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 förtroendevalde 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Brf Ferlingsgatan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Uppsala den 26/4 2019


Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor


Stig Carlsson
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).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 planliga 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.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

RB BRF Ferlingsgatan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ferlingsgatan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

