
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Jöns Möller
Org nr: 716406-3351



Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Jöns Möller är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året blev det ingen återbäring eller utdelning p.g.a. Corona.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Jöns Möller får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 943 912 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-14. Nuvarande stadgar registrerades 2017-02-17. Föreningen har sitt säte i Båstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. mer utfört underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna ingår i denna post och mycket underhåll har utförts under året. Räntekostnaderna har minskat även detta år tack vare löpande amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 664 tkr. Avvikelsen beror främst på högre underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 6%. Enligt BFNAR 2016:10 betraktas lån som ska villkorsändras inom 12 månader som en kortfristig skuld. Detta får till följd att föreningens likviditet ser ut att ha försämrats. Om vi tar hänsyn till att lånen som ska villkorsändras kommer löpa med samma amorteringsvillkor som tidigare, är föreningens likviditet 111 %. Detta trots att underhållskostnader för drygt 971 tkr har finansierats med egna medel och därmed påverkat likviditeten. Nyckeltalet är därför inte jämförbart med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Förslöv 1:41 i Båstads kommun med därpå uppförda byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Jöns Möllers väg i Förslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	14
4 rum och kök	5

Total tomtarea	11 339 m ²
Total bostadsarea	2 162 m ²

Årets taxeringsvärde	26 939 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 939 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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 och teknisk förvaltning
Bjäre Kraft AB	Fiber / TV / Internet
Bravida Sverige AB	Kyl / Värmepumpar

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 44 tkr och planerat underhåll för 971 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2 401 tkr för de närmaste 10 åren medan underhållsbehovet på 30 år visar på 11 537 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 240 tkr för 10 år och 385 tkr för 30 år (111 kr/m² respektive 178 kr/m²). Hänsyn har tagits till ingående fondbehållning och reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 240 tkr (111 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmesystem	2013	Byte av värmesystem
Ventilation	2013	Kontroll av ventilationssystem
Isolering	2013	Delvis tilläggsisolering vindar
Fasader	2014	Fasadmålning
Fönster	2015-2016	Målning av fönster
Installationer	2016-2017	Byte av varmvattenberedare
Markytor	2016-2017	Asfaltering
Underhåll förråd	2018-2019	Målning samt omläggning av tak på samtliga förråd

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av varmvattenberedare och värmepump	58 541 kr
Målning och panelbyte	858 604 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och panelbyte	2020-2022	8 hus per år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sebastian Öhrn	Ordförande	2020
Lena Derfner	Sekreterare	2021
Gerd Román Hall	Vice ordförande	2020
Kuno Jönsson	Ledamot	2020
Benny Larsson	Ledamot	2021
Johan Paulsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Hagbohm	Suppleant	2021
Stig-Bertil Sjöström	Suppleant	2020
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2020
Sven Persson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zina Saleh	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Jönsson	2020
Gunilla Jönsson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 6 %.

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

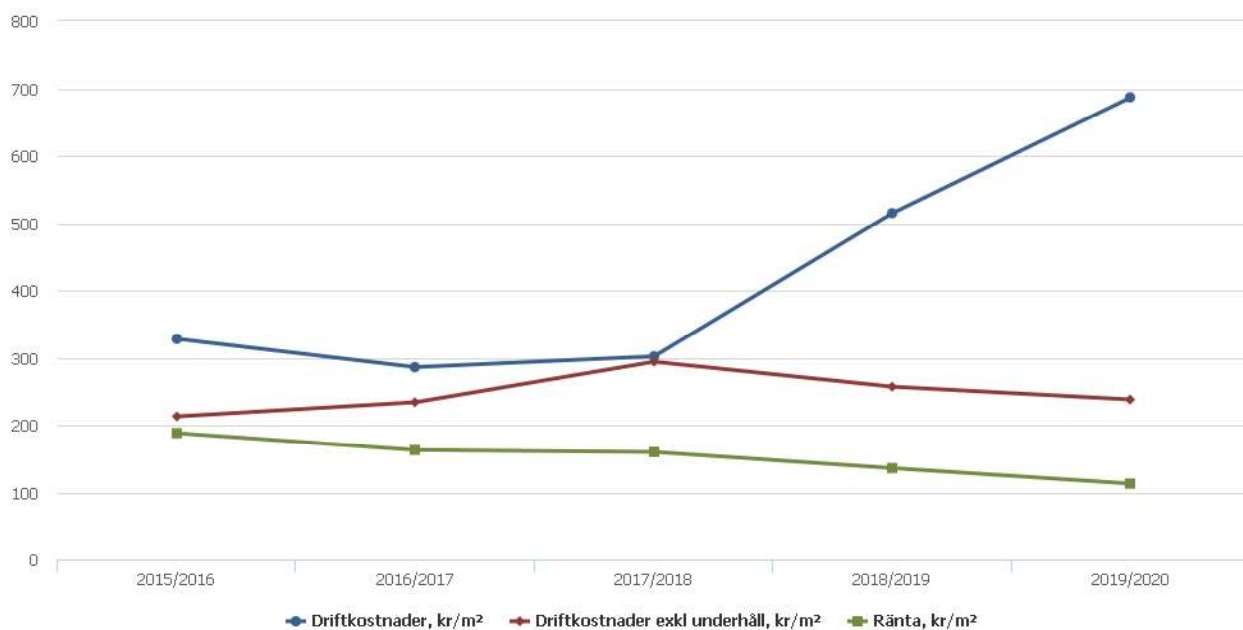
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 661	1 661	1 661	1 661	1 661
Resultat efter finansiella poster	-632	-271	145	196	66
Årets resultat	-632	-271	145	196	66
Resultat exklusive avskrivningar	-307	54	469	478	348
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-547	-146	304	328	198
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	93	76	69	69
Balansomslutning	18 290	19 440	19 750	19 899	19 944
Soliditet %	19	21	22	21	20
Likviditet %	6	58	274	328	282
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	767	767	767	767	767
Driftkostnader, kr/m ²	687	515	302	286	328
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	238	257	294	234	213
Ränta, kr/m ²	113	136	160	163	188
Underhållsfond, kr/m ²	243	581	746	678	661
Lån, kr/m ²	6 794	6 925	7 057	7 178	7 292
Skuldkvot %	8,83	8,86	8,97	9,34	9,48



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.

Lån, kr/m²: Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total boyta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 347 000	1 256 435	713 549	-270 732
Disposition enl. årsstämmobeslut			-270 732	270 732
Reservering underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-970 761	970 761	
Årets resultat				-631 566
Vid årets slut	2 347 000	525 674	1 173 578	-631 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	442 817
Årets resultat	-631 566
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	970 761
Summa	542 012

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	542 012
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 660 712	1 660 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 310	29 043
Summa rörelseintäkter		1 664 022	1 689 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 484 293	-1 112 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 911	-211 572
Personalkostnader	Not 6	-25 466	-24 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 680	-324 680
Summa rörelsekostnader		-2 052 350	-1 673 762
Rörelseresultat		-388 327	15 993
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 746	3 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-244 986	-293 359
Summa finansiella poster		-243 239	-286 725
Resultat efter finansiella poster		-631 566	-270 732
Årets resultat		-631 566	-270 732

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 798 955	18 123 635
Summa materiella anläggningstillgångar		17 798 955	18 123 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		17 834 955	18 159 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 867
Övriga fordringar	Not 13	179	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	49 996	52 730
Summa kortfristiga fordringar		50 175	59 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	404 698	1 220 990
Summa kassa och bank		404 698	1 220 990
Summa omsättningstillgångar		454 873	1 280 790
Summa tillgångar		18 289 828	19 440 424

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 347 000	2 347 000
Fond för yttre underhåll		525 674	1 256 435
Summa bundet eget kapital		2 872 674	3 603 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 173 579	713 549
Årets resultat		-631 566	-270 732
Summa fritt eget kapital		542 012	442 817
Summa eget kapital		3 414 686	4 046 252
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 760 453	13 187 593
Summa långfristiga skulder		7 760 453	13 187 593
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 927 140	1 784 300
Leverantörsskulder		0	426
Skatteskulder	Not 17	16 128	15 332
Övriga skulder	Not 18	709	8 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	170 712	397 559
Summa kortfristiga skulder		7 114 689	2 206 579
Summa eget kapital och skulder		18 289 828	19 440 424

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	100
Ventilation	Linjär	20
Tilläggsisolering	Linjär	20
Fiberanslutning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 657 512	1 657 512
Hyror, övriga (hus med elmätare)	3 200	3 200
Summa nettoomsättning	1 660 712	1 660 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	3 256	3 211
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	5
Övriga rörelseintäkter	60	60
Försäkringsersättningar	0	25 767
Summa övriga rörelseintäkter	3 310	29 043

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-970 761	-556 252
Reparationer	-44 337	-84 563
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-195 329	-190 693
Vägavgifter	-10 000	-10 000
Försäkringspremier	-28 074	-26 430
Fiber / TV	-34 272	-40 338
Radonmätning	-2 500	0
Återbäring från Riksbyggen	0	2 200
Serviceavtal (kyl/värmepumpar)	-18 467	-18 139
Förbrukningsinventarier	-165	0
Vatten	-114 939	-110 935
Fastighetsel	-4 571	-9 694
Sophantering och återvinning	-60 877	-67 920
Summa driftkostnader	-1 484 293	-1 112 765

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-203 975	-196 538
Arvode, yrkesrevisorer	-5 500	-5 438
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. m.m.)	0	-1 400
Kreditupplysningar	-185	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 256	-3 211
Tryckning årsredovisningar	-1 875	-1 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlemsavgift Intresseföreningen	-1 560	-1 560
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-217 911	-211 572

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 100
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-2 466	-2 345
Summa personalkostnader	-25 466	-24 745

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-252 842	-252 842
Avskrivning Anslutningsavgifter	-42 600	-42 600
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 238	-29 238
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-324 680	-324 680

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 456

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 745	3 178
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 746	3 178

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-244 908	-293 299
Räntekostnader till kreditinstitut	-78	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-244 986	-293 359

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	25 284 178	25 284 178
Mark	2 400 000	2 400 000
Tillkommande utgifter	584 761	584 761
Anslutningsavgifter	426 000	426 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 694 939	28 694 939
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 310 676	-10 057 835
Anslutningsavgifter	-85 200	-42 600
Tillkommande utgifter	-175 428	-146 190
	-10 571 304	-10 246 625
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-252 842	-252 842
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 600	-42 600
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 238	-29 238
	-324 680	-324 680
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 895 984	-10 571 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 798 955	18 123 635
Varav		
Byggnader	14 720 660	14 973 502
Mark	2 400 000	2 400 000
Anslutningsavgifter	298 200	340 800
Tillkommande utgifter	380 095	409 333
Taxeringsvärden		
Småhus	26 939 000	26 939 000
Totalt taxeringsvärde	26 939 000	26 939 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 435 000</i>	<i>20 435 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 504 000</i>	<i>6 504 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
72 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	36 000	36 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	36 000	36 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	179	179
Fordringar hos leverantörer	0	1 023
Summa övriga fordringar	179	1 202

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	774	2 118
Förutbetalda försäkringspremier	9 435	9 205
Förutbetalda driftkostnader	0	12 359
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 781	16 562
Förutbetald renhållning	4 843	5 611
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 712	5 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 451	1 163
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 996	52 730

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	112 219	909 130
Transaktionskonto	292 478	311 860
Summa kassa och bank	404 698	1 220 990

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	14 687 593	14 971 893
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 927 140	-1 784 300
Långfristig skuld vid årets slut	7 760 453	13 187 593

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,78%	2020-09-18	2 142 840,00	0,00	250 000,00	1 892 840,00
SBAB	1,81%	2021-04-16	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,62%	2022-06-08	1 329 053,00	0,00	34 300,00	1 294 753,00
SBAB	1,51%	2024-05-10	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,45%	2026-10-12	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
Summa			14 971 893,00	0,00	284 300,00	14 687 593,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020/2021 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 6 927 140 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 137 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 623 253 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	16 128	15 332
Summa skatteskulder	16 128	15 332

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	709	709
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 253
Summa övriga skulder	709	8 962

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 466	0
Upplupna räntekostnader	19 704	19 768
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	244 183
Upplupna styrelsearvoden	23 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 542	133 548
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 712	397 559

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	25 480 000	25 480 000

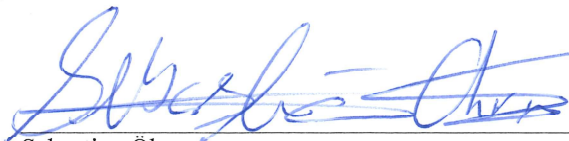
Not Eventualförpliktelser

Inga övriga ansvarsförbindelser

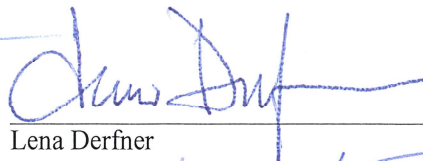
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

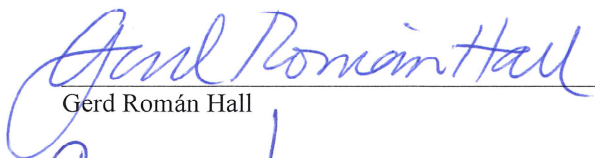
Förslöv 2020-10-07



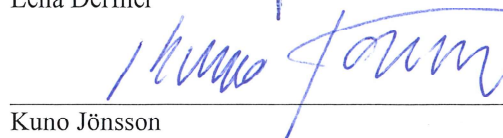
Sebastian Öhrn



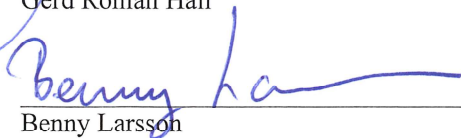
Lena Derfner



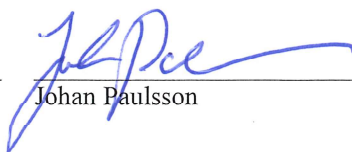
Gerd Román Hall



Kuno Jönsson



Benny Larsson



Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-09

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor



Sven Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Jöns Möller, org.nr 716406-3351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Jöns Möller för år 2019-09-01-2020-08-31.

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 augusti 2020 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 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 på 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. 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 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 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 bostadsrättsföreningens 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 RB BRF Jöns Möller för år 2019-09-01-2020-08-31 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 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 räkenskaper. 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.

Ängelholm den 9 oktober 2020

Anders Callert

Auktoriserad revisor



Sven Persson

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 styrelsen 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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 bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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.

Riksbyggen BRF Jöns Möller

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Jöns Möller 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

