

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Perstorpshus nr 5
Org nr: 716406-1595



§ 59

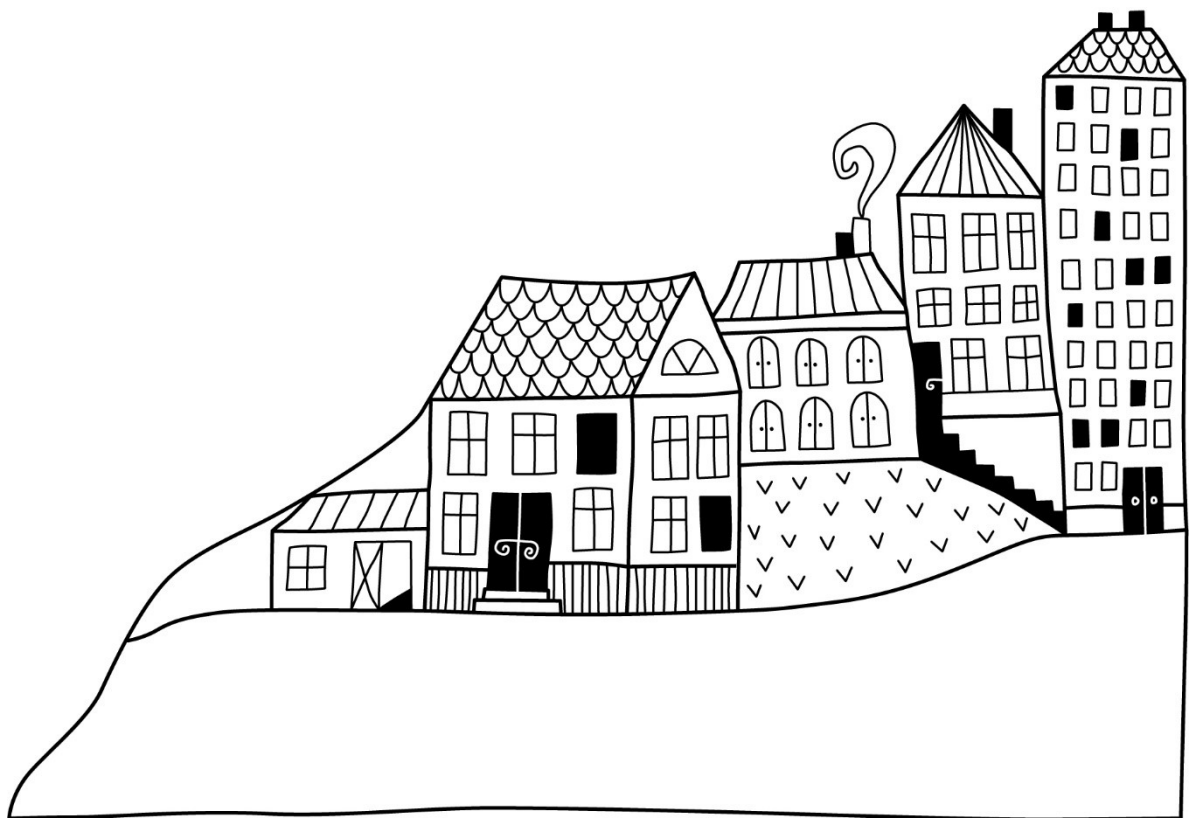
DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämmordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte ordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Perstorpshus nr 5 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 om inte annat särskilt avtalats, 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 föreningens 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21.

Föreningen har sitt säte i Perstorp kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 66 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 337 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bergakungen 4 i Perstorps kommun. På fastigheten finns 6 st byggnader med 17 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Dvärggatan 8 A-C, 10 A-C, 12 A-C, 14 A-B, 16 A-C och 18 A-C i Perstorp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	7
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	11
Antal p-platser	16

Total tomtarea	5 407 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 281 m ²
Total bostadsarea	1 281 m ²

Årets taxeringsvärde	3 827 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	3 827 000 kr

Riksbyggen 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 & Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice & Fastighetsutveckling
Eon Elnät Sverige AB	Elnät
Luleå Energi AB	Elhandel
Perstorps Fjärrvärme	Fjärrvärme
Nårab	Renhållning

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 687 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 569 tkr (444 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 569 tkr (444 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garage och p-platser	2015	
Målning	2012	Målning av förråd samt garage
Hårdgjorda ytor	2012	Asfaltering på behövd yta
Låssystem	2008	
Parkering	2008	Utbyggnad av parkeringsplatser
Målningsarbeten	2016	Fönster och dörrar
Installationer	2019/20	Fläkt, värmeväxlare

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten - Huskroppar	2020/21	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birger Månsson	Ordförande	2019/2020
Ann-Kristin Bergfors	Sekreterare	2020/2021
Lene Nordkvist	Vice ordförande	2020/2021
Peter Winberg	Ledamot Riksbyggen	2019/2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Kristin Nilsson	Suppleant	2020/2021
Linda Kniberg	Suppleant	2019/2020
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2019/2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag 2019/2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgit Nordkvist - Sammanställande	2019/2020
Marie Nilsson	2019/2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-09-01.

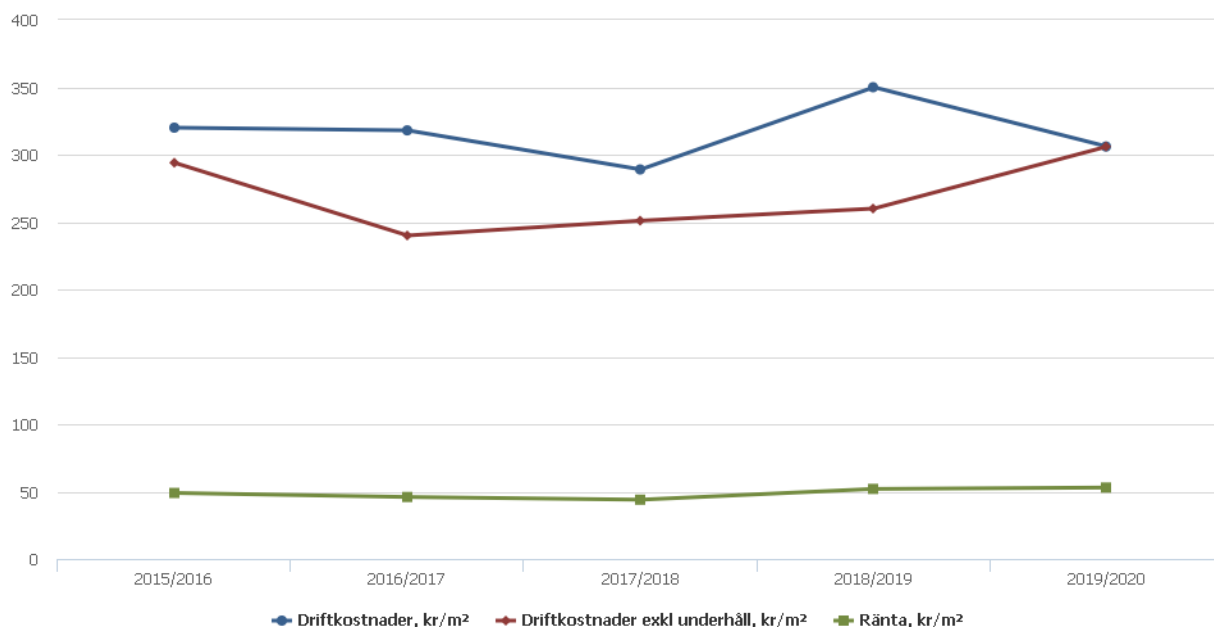
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 781 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 034	1 014	995	984	955
Resultat efter finansiella poster	271	225	239	228	247
Årets resultat	271	225	239	228	247
Balansomslutning	6 095	6 007	5 918	5 865	5 763
Soliditet %	47	43	40	36	33
Likviditet %	431	332	298	226	275
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	781	766	751	751	736
Driftkostnader, kr/m ²	306	350	289	318	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	260	251	240	294
Ränta, kr/m ²	53	52	44	46	49
Underhållsfond, kr/m ²	2 575	2 131	1 865	1 547	1 268
Lån, kr/m ²	2 457	2 577	2 698	2 818	2 939



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 992	2 729 901	-556 841	225 061
Disposition enl. årsstämmobeslut			225 061	-225 061
Reservering underhållsfond		569 000	-569 000	
Årets resultat				271 099
Vid årets slut	167 992	3 298 901	-900 780	271 099

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-331 781
Årets resultat	271 099
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-569 000
Summa	-629 681

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 629 681
--	------------------

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	1 034 052	1 014 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	472	2 046
Summa rörelseintäkter		1 034 524	1 016 478
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-392 514	-448 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 690	-168 566
Personalkostnader	Not 6	-30 131	-43 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-66 102	-66 102
Summa rörelsekostnader		-695 437	-726 442
Rörelseresultat		339 087	290 036
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav		0	2 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-67 989	-67 423
Summa finansiella poster		-67 988	-64 975
Resultat efter finansiella poster		271 099	225 061
Årets resultat		271 099	225 061

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 939 547	5 005 649
Summa materiella anläggningstillgångar		4 939 547	5 005 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		4 965 047	5 031 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	13 122	17 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 028	23 005
Summa kortfristiga fordringar		36 150	40 544
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 093 625	935 455
Summa kassa och bank		1 093 625	935 455
Summa omsättningstillgångar		1 129 775	975 999
Summa tillgångar		6 094 822	6 007 148

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 992	167 992
Fond för yttre underhåll		3 298 901	2 729 901
Summa bundet eget kapital		3 466 893	2 897 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-900 780	-556 841
Årets resultat		271 099	225 061
Summa fritt eget kapital		-629 681	-331 781
Summa eget kapital		2 837 212	2 566 113
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 992 944	3 147 264
Summa långfristiga skulder		2 992 944	3 147 264
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	154 320	154 320
Leverantörsskulder		2 000	2 081
Skatteskulder		3 108	8 806
Övriga skulder	Not 15	14 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	91 039	128 564
Summa kortfristiga skulder		264 666	293 771
Summa eget kapital och skulder		6 094 822	6 007 148

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2081
Byggnader - Garage	Linjär	20	2035

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	1 000 452	980 832
Hyror, garage	33 600	33 600
Summa nettoomsättning	1 034 052	1 014 432

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	472	2 046
Summa övriga rörelseintäkter	472	2 046

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-116 038
Reparationer	-58 443	-27 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 703	-28 702
Försäkringspremier	-14 601	-13 746
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Snö- och halkbekämpning	-5 887	0
Förbrukningsinventarier	-3 506	-3 703
Vatten	-74 932	-56 885
Fastighetsel	-13 369	-10 696
Uppvärmning	-153 014	-144 423
Sophantering och återvinning	-38 710	-36 939
Förvaltningsarvode drift	-1 349	-12 035
Summa driftkostnader	-392 514	-448 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-174 634	-141 466
Hyra inventarier & verktyg	-693	0
IT-kostnader	0	-1 148
Arvode, yrkesrevisor	-7 875	-6 563
Övriga förvaltningskostnader – rörligt arvode RB, stämma	-18 085	-9 223
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-473	-1 593
Representation	0	-3 305
Kontorsmateriel	-1 575	-2 612
Medlems- och föreningsavgifter	-1 105	-1 105
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-206 690	-168 566

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-23 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-3 150	-5 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-1 981	-10 353
Summa personalkostnader	-30 131	-43 303

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-66 102	-66 102
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-66 102	-66 102

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-67 989	-66 491
Övriga finansiella kostnader	0	-932
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-67 989	-67 423

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 595 289	5 595 289
Mark	646 736	646 736
Tillkommande utgifter	37 148	37 148
Markanläggning	59 854	59 854
Summa	6 339 027	6 339 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 339 027	6 339 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 236 376	-1 170 274
Tillkommande utgifter	-37 148	-37 148
Markanläggningar	-59 854	-59 854
Summa	-1 333 378	-1 267 276
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-66 102	-66 102
Summa	-66 102	-66 102
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 399 480	-1 333 378
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 939 547	5 005 649
Varav		
Byggnader	4 292 811	4 358 913
Mark	646 736	646 736
Taxeringsvärden		
Småhus	3 827 000	3 827 000
Totalt taxeringsvärde	3 827 000	3 827 000
<i>varav byggnader</i>	<i>2 892 000</i>	<i>2 892 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>935 000</i>	<i>935 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
51st Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500kr	25 500	25 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	25 500	25 500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	9 428	12 774
Andra kortfristiga fordringar – dubbelfakturerat rörligt arvode RB	0	4 765
Fordran kreditfakturor	3 694	0
Summa övriga fordringar	13 122	17 539

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 907	4 787
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 649	13 933
Förutbetald elavgift	0	1 007
Förutbetald renhållning	3 472	3 278
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 028	23 005

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	200 264	200 264
Transaktionskonto	892 361	734 191
Summa kassa och bank	1 093 625	935 455

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	3 147 264	3 301 584
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 320	-154 320
Långfristig skuld vid årets slut	2 992 944	3 147 264

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,06%	2021-11-25	710 259,00	0,00	20 000,00	690 259,00
SWEDBANK	2,33%	2023-12-21	1 146 760,00	0,00	28 320,00	1 118 440,00
SWEDBANK	1,92%	2025-03-25	1 444 565,00	0,00	106 000,00	1 338 565,00
Summa			3 301 584,00	0,00	154 320,00	3 147 264,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 154 320 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	14 199	0
Summa övriga skulder	14 199	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 353
Upplupna räntekostnader	9 173	9 827
Upplupna elkostnader	924	0
Upplupna värmekostnader	6 160	0
Upplupna styrelsearvoden	0	32 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 782	75 434
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 039	128 564

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 250 000	6 250 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Perstorp 201002
Ort och datum

Birger Månsson
Birger Månsson

Lene Nordkvist
Lene Nordkvist

Ann-Kristin Bergfors
Ann-Kristin Bergfors

Peter Winberg
Peter Winberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10-08

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Perstorpshus nr 5, org. nr 716406-1595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Perstorpshus nr 5 för räkenskapsåret 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 räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Perstorpshus nr 5 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

den 8 oktober 2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad 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 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.

RBF Perstorpshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Perstorpshus 5 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare
och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens
ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

