

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Timmergården
Org nr: 716407-2477



Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Timmergården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-01.

Föreningen har sitt säte i Bjuvs kommun.

Årets resultat är marginellt bättre än föregående år på grund av ökade årsavgifter och utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Elestorp 7:12 i Bjuvs Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Storgatan A-D och Godtemplaregatan 1 A-B, 3 A-J i Ekeby

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
16	12	28

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
17	18

Total tomtarea 7 255 m²

Total bostadsarea 2 116 m²

Årets taxeringsvärde 16 104 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 104 000 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.

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 98 tkr och planerat underhåll för 842 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 348 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 335 tkr (158 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 335 tkr (158 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer - Armaturer	2016/17	
Huskropp utvändigt - Målning	2016/17	
Markytor	2016/17	
Markytor	2017/18	
Huskropp utvändigt	2018/19	
Installationer - byte värmeaggregat	2019/20	
Huskropp utvändigt - plåtning balkonger	2019/20	
Markytor - boule-bana, staket, häckborttagning	2019/20	
Garage och P-platser - byte garageportar, plåtning	2019/20	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – byte ventilationsaggregat	787 500
Övrigt – rörligt arvode Riksbyggen	54 330

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2021/22	Balkonger

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Johansson	Ordförande	2021/22
Hannes Hallström	Vice ordförande	2021/22
Lennart Johansson	Ledamot	2020/21
Mats Andersson	Ledamot Riksbyggen	2020/21
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Hallström	Suppleant	2021/22
Erland Erlandsson	Suppleant	2020/21
Peter Winberg	Suppleant Riksbyggen	2020/21

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2020/21

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 4,0 % från och med 2021-09-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

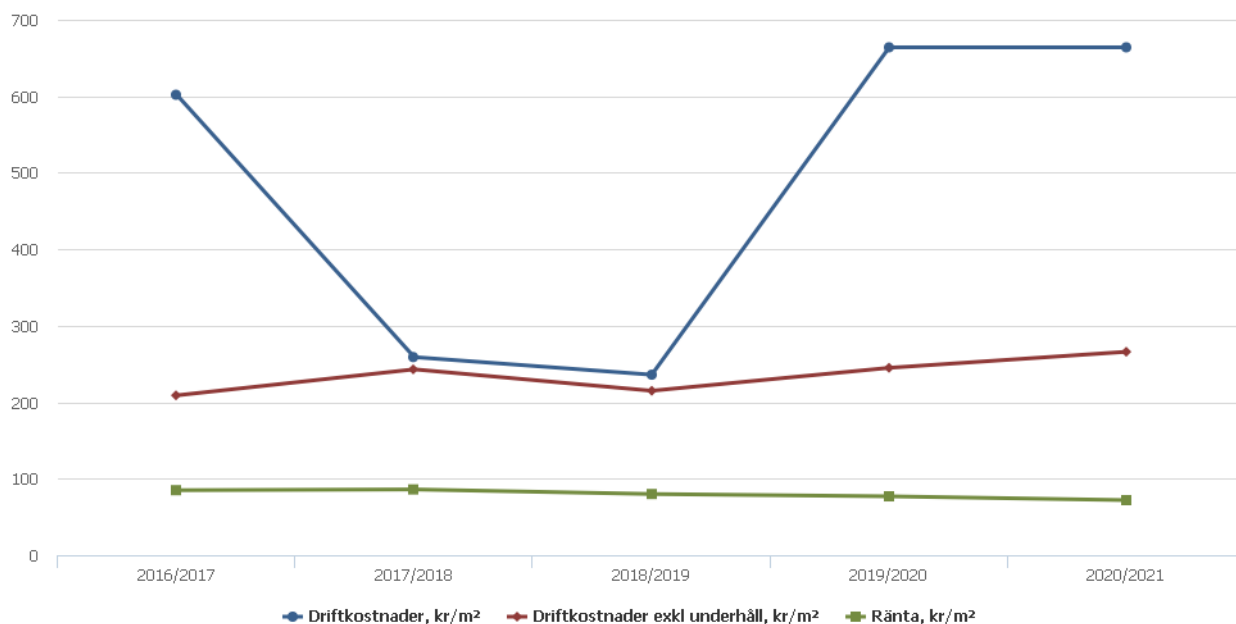
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 28 bostadsrätter placerade (föregående år 28 st).

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. 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. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 719	1 673	1 641	1 607	1 565
Resultat efter finansiella poster	-239	-353	548	405	-276
Balansomslutning	17 008	17 882	18 234	15 127	15 443
Soliditet %	46	45	46	33	30
Likviditet %	110	56	17	166	105
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	760	745	728	709
Driftkostnader, kr/m ²	664	664	236	259	602
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	266	245	215	243	209
Ränta, kr/m ²	72	77	80	86	85
Underhållsfond, kr/m ²	0	166	477	389	244
Lån, kr/m ²	4 247	4 409	4 553	4 693	4 855



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	969 998	0	2 811 000	352 219	4 247 912	-353 262
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-353 262	353 262
Reservering underhållsfond				335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-687 219	687 219	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-238 502
Vid årets slut	969 998	0	2 811 000	0	4 246 869	-238 502

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 894 650
Årets resultat	-238 502
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	687 219
Summa	4 008 367

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 008 367
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 719 120	1 672 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 968	1 345
Summa rörelseintäkter		1 747 088	1 674 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 404 576	-1 404 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 608	-174 495
Personalkostnader	Not 6	-49 902	-41 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 930	-233 930
Summa rörelsekostnader		-1 866 016	-1 853 532
Rörelseresultat		-118 928	-179 463
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	41 088	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-160 734	-173 799
Summa finansiella poster		-119 574	-173 799
Resultat efter finansiella poster		-238 502	-353 262
Årets resultat		-238 502	-353 262

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 948 242	16 182 173
Summa materiella anläggningstillgångar		15 948 242	16 182 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	428 000	428 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		428 000	428 000
Summa anläggningstillgångar		16 376 242	16 610 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-97	-97
Övriga fordringar	Not 12	25 564	21 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 560	34 725
Summa kortfristiga fordringar		61 027	56 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	571 099	1 216 090
Summa kassa och bank		571 099	1 216 090
Summa omsättningstillgångar		632 126	1 272 114
Summa tillgångar		17 008 369	17 882 287

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		969 998	969 998
Uppskrivningsfond		2 811 000	2 811 000
Fond för yttre underhåll		0	352 219
Summa bundet eget kapital		3 780 998	4 133 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 246 869	4 247 912
Årets resultat		-238 502	-353 262
Summa fritt eget kapital		4 008 367	3 894 650
Summa eget kapital		7 789 365	8 027 867
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 643 890	7 573 321
Summa långfristiga skulder		8 643 890	7 573 321
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	342 996	1 756 561
Leverantörsskulder	Not 17	8 396	7 726
Skatteskulder	Not 18	1 910	1 070
Övriga skulder		0	243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	221 812	515 499
Summa kortfristiga skulder		575 114	2 281 099
Summa eget kapital och skulder		17 008 369	17 882 287

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	2087
Standardförbättringar	Linjär	20	2024–2026
Garage	Linjär	30	2040

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 639 920	1 607 700
Hyror, garage	66 300	56 100
Hyror, p-platser	13 875	10 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-975	-1 200
Summa nettoomsättning	1 719 120	1 672 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar – Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 319	1 163
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Övriga rörelseintäkter – fakturerade kostnader	6 451	180
Försäkringsersättningar	18 203	0
Summa övriga rörelseintäkter	27 968	1 345

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-841 830	-886 643
Reparationer	-98 167	-73 703
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 512	-42 672
Försäkringspremier	-18 954	-17 142
Kabel- och digital-TV	-23 837	-23 856
Återbäring från Riksbyggen	3 000	0
Snö- och halkbekämpning	-25 250	-2 850
Förbrukningsinventarier	-2 589	-4 965
Fordons- och maskinkostnader	0	-700
Vatten	-143 141	-135 442
Fastighetsel	-28 039	-23 766
Sophantering och återvinning	-43 733	-52 484
Förvaltningsarvode drift	-138 524	-139 785
Summa driftskostnader	-1 404 576	-1 404 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-145 714	-146 810
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-15 450
Övriga förvaltningskostnader	-4 380	-1 238
Kreditupplysningar	-714	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 271	-1 163
Representation	-4 743	-4 063
Kontorsmateriel	-4 161	-2 400
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 820
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-177 608	-174 495

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-34 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-1 200	-1 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 300	-500
Sociala kostnader	-3 402	-5 000
Summa personalkostnader	-49 902	-41 100

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-192 848	-192 848
Avskrivning Markanläggningar	-16 103	-16 103
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 979	-24 979
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-233 930	-233 930

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	41 088	0
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	41 088	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-151 410	-163 169
Övriga finansiella kostnader	-9 324	-10 630
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-160 734	-173 799

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	15 636 790	15 636 790
Standardförbättringar	499 588	499 588
Mark	719 000	719 000
Markanläggning	483 089	483 089
	17 338 467	17 338 467
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 338 467	17 338 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 433 266	-3 240 418
Standardförbättringar	-356 895	-331 916
Markanläggningar	-177 133	-161 030
	-3 967 294	-3 733 364
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-192 848	-192 848
Årets avskrivning standardförbättringar	-24 979	-24 979
Årets avskrivning markanläggningar	-16 103	-16 103
	-233 930	-233 930
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 201 224	-3 967 294
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	2 811 000	2 811 000
Årets uppskrivning mark	0	0
Utgående uppskrivning mark	2 811 000	2 811 000
	15 948 242	16 182 173
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 948 242	16 182 173
Varav		
Byggnader	12 010 676	12 203 524
Mark	3 530 000	3 530 000
Standardförbättringar	117 714	142 693
Markanläggningar	289 853	305 956
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 838 000	15 838 000
Lokaler	266 000	266 000
Totalt taxeringsvärde	16 104 000	16 104 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 574 000</i>	<i>12 574 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 530 000</i>	<i>3 530 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
856 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	428 000	428 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	428 000	428 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	13 064	8 896
Fordran kreditfaktura – Riksbyggen	12 500	12 500
Summa övriga fordringar	25 564	21 396

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 596	5 761
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 000	23 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 964	5 964
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 560	34 725

Not 14 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	50 638	350 638
Transaktionskonto	520 462	865 452
Summa kassa och bank	571 099	1 216 090

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	8 986 886	9 329 882
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-342 996	-1 756 561
Långfristig skuld vid årets slut	8 643 890	7 573 321

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69%	2023-09-25	7 726 317,00	0,00	152 996,00	7 573 321,00
SWEDBANK	1,34%	2025-11-25	1 603 565,00	0,00	190 000,00	1 413 565,00
Summa			9 329 882,00	0,00	342 996,00	8 986 886,00

*Senast kända räntesatser

Av de långfristiga skulderna ska 8 300 894 kr omförhandlas mellan 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	342 996	342 996
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	1 413 565
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 756 561	1 756 561

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	8 396	7 726
Summa leverantörsskulder	8 396	7 726

Not 18 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	1 910	1 070
Summa skatteskulder	1 910	1 070

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	22 541	28 057
Upplupna driftskostnader	600	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	315 000
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	39 900	41 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 271	121 342
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 812	515 499

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	14 932 000	14 932 000

Eventalförpliktelser

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

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ekeby 11/10-21
Ort och datum

Mats Johansson
Mats Johansson

Hannes Hallström
Hannes Hallström

Lennart Johansson
Lennart Johansson

Mats Andersson
Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 10-21

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Timmergården, org. nr 716407-2477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Timmergården för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 RBF Timmergården för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 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 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 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.

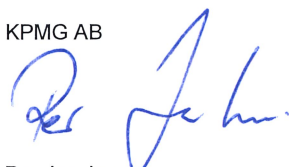
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 21 oktober 2021

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsavgift

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 Timmergården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Timmergården 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

