
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen Brf Perstorpshus 3
Org nr: 737600-1793



Dagordning enligt § 22

- 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 ordförande justera protokollet.
- f.) Val av rösträknare.
- g.) Fråga om stämman blivit 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 revisorsuppleanter.
- r.) Val av valberedning.
- s.) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t.) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Perstorpshus 3 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-06-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-23.

Föreningen har sitt säte i Perstorp kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Större negativa avvikelser är ökade räntekostnader samt konstaterande förluster på hyror och avgifter. Större positiva avvikelser är höjda årsavgifter samt lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 295% till 84%.

I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skogsvaktaren 1 i Perstorp kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Fasanvägen 5 A-G i Perstorp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	38
3 rum och kök	10
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	17
Antal p-platser	14

Total tomtarea	5 469 m ²
Total bostadsarea	3 201 m ²
Total lokalarea	293 m ²
Årets taxeringsvärde	17 187 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 167 000 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 62 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 072 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 307 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 307 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ord. stämma
Thor Punnerud	Ordförande	2019
Wenche Punnerud	Sekreterare	2019
Bengt Ehnberg	Vice ordförande	2020
Åsa Willysson	Ledamot	2020
Olivia Assarsson	Ledamot	2019
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ord. stämma
Niklas Svärdstål	Suppleant	2020
Matilda Jacobsson	Suppleant	2020
Peter Winberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Mikael Forsberg

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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

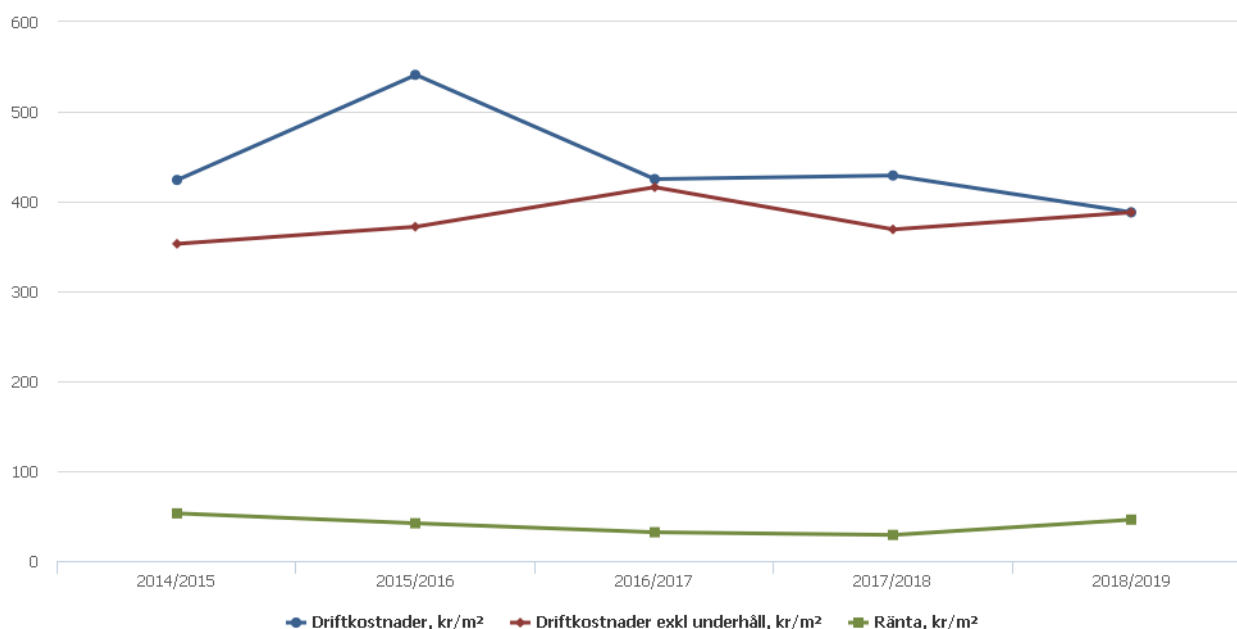
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 575	2 465	2 431	2 351	2 305
Resultat efter finansiella poster	395	424	348	-129	233
Årets resultat	395	424	348	-135	233
Balansomslutning	16 848	7 589	7 384	7 214	7 442
Soliditet %	14	26	21	17	18
Likviditet %	84*	295	210	217	315
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	786	752	731	707	693
Driftkostnader, kr/m ²	388	429	425	541	424
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	369	416	372	353
Ränta, kr/m ²	78	29	32	42	53
Lån, kr/m ²	4 031	1 517	1 668	1 612	1 661



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.

***Likviditet:** Likviditeten uppgår till 84% då lån som är upptagna för omförhandling inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 408	478 618	982 325	424 134
Disposition enl. årsstämmobeslut			424 134	-424 134
Reservering underhållsfond		307 204	-307 204	
Årets resultat				395 390
Vid årets slut	89 408	785 822	1 099 255	395 390

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 406 459
Årets resultat	395 390
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-307 204
Summa	1 494 645

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 494 645

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 574 891	2 465 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 044	64 819
Summa rörelseintäkter		2 639 935	2 529 884
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 357 315	-1 500 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 301	-248 038
Personalkostnader	Not 6	-71 433	-112 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-165 583	-165 650
Summa rörelsekostnader		-1 988 631	-2 026 441
Rörelseresultat		651 304	503 443
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	14 880	14 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 158	5 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-272 953	-99 809
Summa finansiella poster		-255 914	-79 309
Resultat efter finansiella poster		395 390	424 134
Årets resultat		395 390	424 134

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 772 323	5 937 907
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.	Not 12	8 525 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 297 323	5 937 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	164 514	163 534
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 514	163 534
Summa anläggningstillgångar		14 461 837	6 101 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	33 904	122 785
Övriga fordringar	Not 15	22 227	15 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	77 041	75 036
Summa kortfristiga fordringar		133 172	213 629
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 253 072	1 274 279
Summa kassa och bank		2 253 072	1 274 279
Summa omsättningstillgångar		2 386 244	1 487 908
Summa tillgångar		16 848 081	7 589 348

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 408	89 408
Fond för yttre underhåll		785 822	478 618
Summa bundet eget kapital		875 230	568 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 099 255	982 325
Årets resultat		395 390	424 134
Summa fritt eget kapital		1 494 645	1 406 459
Summa eget kapital		2 369 875	1 974 486
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 668 427	5 110 083
Summa långfristiga skulder		13 668 427	5 110 083
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	414 468	189 464
Leverantörsskulder	Not 19	26 749	17 346
Skatteskulder	Not 20	15 713	0
Övriga skulder	Not 21	35 799	14 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	317 049	283 135
Summa kortfristiga skulder		809 778	504 780
Summa eget kapital och skulder		16 848 081	7 589 348

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	72
Ombyggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 517 039	2 407 213
Hyror, bostäder	22 536	22 536
Hyror, lokaler	3 048	3 048
Hyror, garage	38 352	38 352
Hyror, p-platser	21 000	21 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-22 536	-22 536
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 048	-3 048
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-1 500
Summa nettoomsättning	2 574 891	2 465 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	42 336	42 408
Övriga ersättningar	15 914	8 118
Fakturerade kostnader	3 448	2 293
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Återvunna fordringar	2 023	0
Övriga rörelseintäkter	1 320	12 000
Summa övriga rörelseintäkter	65 044	64 819

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	0	-211 220
Reparationer	-62 185	-54 826
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-55 313	-13 748
Försäkringspremier	-35 975	-32 234
Kabel- och digital-TV	-47 780	-52 593
Återbäring från Riksbyggen	5 600	6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 644	-17 350
Serviceavtal	-21 130	0
Obligatoriska besiktningar	-3 938	-31 241
Snö- och halkbekämpning	-6 711	-11 000
Statuskontroll	-20 692	-19 988
Förbrukningsinventarier	-5 891	-8 314
Fordons- och maskinkostnader	-80	0
Vatten	-206 818	-181 092
Fastighetsel	-52 446	-45 323
Uppvärmning	-453 187	-458 686
Sophantering och återvinning	-83 256	-82 343
Förvaltningsarvode drift	-297 870	-286 771
Summa driftkostnader	-1 357 315	-1 500 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-221 406	-213 871
IT-kostnader	-4 294	-979
Arvode, yrkesrevisorer	-18 438	-8 688
Övriga förvaltningskostnader	-19 196	-600
Kreditupplysningar	-7 600	-4 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 052	-6 998
Representation	-500	-1 195
Kontorsmateriel	-9 954	-2 169
Telefon och porto	-1 331	-2 378
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-90 230	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 510	-3 510
Bankkostnader	-90	0
Övriga externa kostnader	-700	-2 925
Summa övriga externa kostnader	-394 301	-248 038

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-27 552
Styrelsearvoden	-46 825	-46 250
Sammanträdesarvoden	-2 750	0
Övriga ersättningar	-4 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 800	0
Övriga personalkostnader	-1 873	-12 950
Sociala kostnader	-14 185	-25 771
Summa personalkostnader	-71 433	-112 523

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-14 593	-14 593
Avskrivning Markanläggningar	-8 776	-8 776
Avskrivningar tillkommande utgifter	-142 215	-142 281
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-165 583	-165 650

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	14 880	14 880
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	14 880	14 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	151	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	497	254
Övriga ränteintäkter	1 510	5 366
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 158	5 620

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-148 118	-94 253
Övriga räntekostnader	-28	-344
Övriga finansiella kostnader	-124 806	-5 212
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-272 953	-99 809

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 459 267	1 459 267
Mark	486 422	486 422
Tillkommande utgifter	8 978 467	8 978 467
Markanläggning	175 515	175 515
	11 099 671	11 099 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 099 671	11 099 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 276 556	-1 261 963
Tillkommande utgifter	-3 806 224	-3 663 943
Markanläggningar	-78 984	-70 208
	- 5 161 764	- 4 996 114
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-14 593	-14 593
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-142 215	-142 281
Årets avskrivning markanläggningar	-8 776	-8 776
	- 165 584	- 165 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 327 348	- 5 161 764
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 772 323	5 937 907
Varav		
Byggnader	168 118	182 711
Mark	486 422	486 422
Tillkommande utgifter	5 030 028	5 172 243
Markanläggningar	87 755	96 531
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 651 000	9 028 000
Lokaler	536 000	139 000
Totalt taxeringsvärde	17 187 000	9 167 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 497 000</i>	<i>7 119 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 690 000</i>	<i>2 048 000</i>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	0	0
Ombyggnad	8 525 000	0
Vid årets slut	8 525 000	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i Swedbank	9 514	8 534
310 st Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	155 000	155 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	164 514	163 534

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	33 904	122 785
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	33 904	122 785

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	11 126
Skattekonto	4 682	4 682
Fordran Perstorps kommun avseende vatten	17 545	0
Summa övriga fordringar	22 227	15 808

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 127
Förutbetalda försäkringspremier	12 529	10 917
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 071	44 750
Förutbetald renhållning	6 496	6 297
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 945	11 945
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 041	75 036

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	455 132	453 474
Transaktionskonto	1 796 940	819 804
Summa kassa och bank	2 253 072	1 274 279

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	14 082 895	5 299 547
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-414 468	-189 464
Lån som ska omförhandlas inom kommande räkenskapsår	-2 031 240	
Långfristig skuld vid årets slut	11 637 187	5 110 083

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,62%	Rörligt	465 000,00	0,00	12 000,00	453 000,00
SWEDBANK	1,63%	2021-02-25	1 620 021,00	0,00	33 928,00	1 586 093,00
SWEDBANK	1,91%	2020-08-25	1 621 776,00	0,00	43 536,00	1 578 240,00
SWEDBANK	1,87%	2021-12-22	1 592 750,00	0,00	100 000,00	1 492 750,00
SWEDBANK	1,93%	2022-03-25	0,00	2 175 000,00	13 594,00	2 161 406,00
SWEDBANK	2,27%	2025-03-25	0,00	2 175 000,00	13 594,00	2 161 406,00
SWEDBANK	1,91%	2025-06-18	0,00	4 650 000,00	0,00	4 650 000,00
Summa			5 299 547,00	9 000 000,00	216 652,00	14 082 895,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2019 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att 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 414 468 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 240 249 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 811 406 kr förfaller till betalning efter 2024-08-31.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	26 749	17 346
Summa leverantörskulder	26 749	17 346

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	15 713	0
Summa skatteskulder	15 713	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 498	4 498
Mottagna depositioner	25 651	5 651
Avräkning hyror och avgifter	5 650	4 685
Summa övriga skulder	35 799	14 834

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 982	13 982
Upplupna räntekostnader	43 805	12 821
Upplupna vattenavgifter	12 703	0
Upplupna värmekostnader	17 430	17 355
Upplupna styrelsearvoden	44 500	44 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 629	194 477
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 049	283 135


Not 23 Ställda säkerheter


	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	14 158 000	8 330 200
Eventualförpliktelser	Inga	Inga


Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter



Ort och datum



Thor Punnerud


Wenche Punnerud


Bengt Ehnberg



Åsa Willysson


Olivia Assarsson


Emily Mineur

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-16

KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Perstorpshus 3, org. nr 737600-1793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Perstorpshus 3 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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. 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 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 Riksbyggen Brf Perstorpshus 3 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionsssed 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

16/12-2019

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 skuldtyngd 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 Perstorpshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Perstorpshus 3 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

