

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sågmöllan
Org nr: 7164062981



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sågmöllan är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 200 kronor i återbäring samt 52 128 kronor i utdelning.

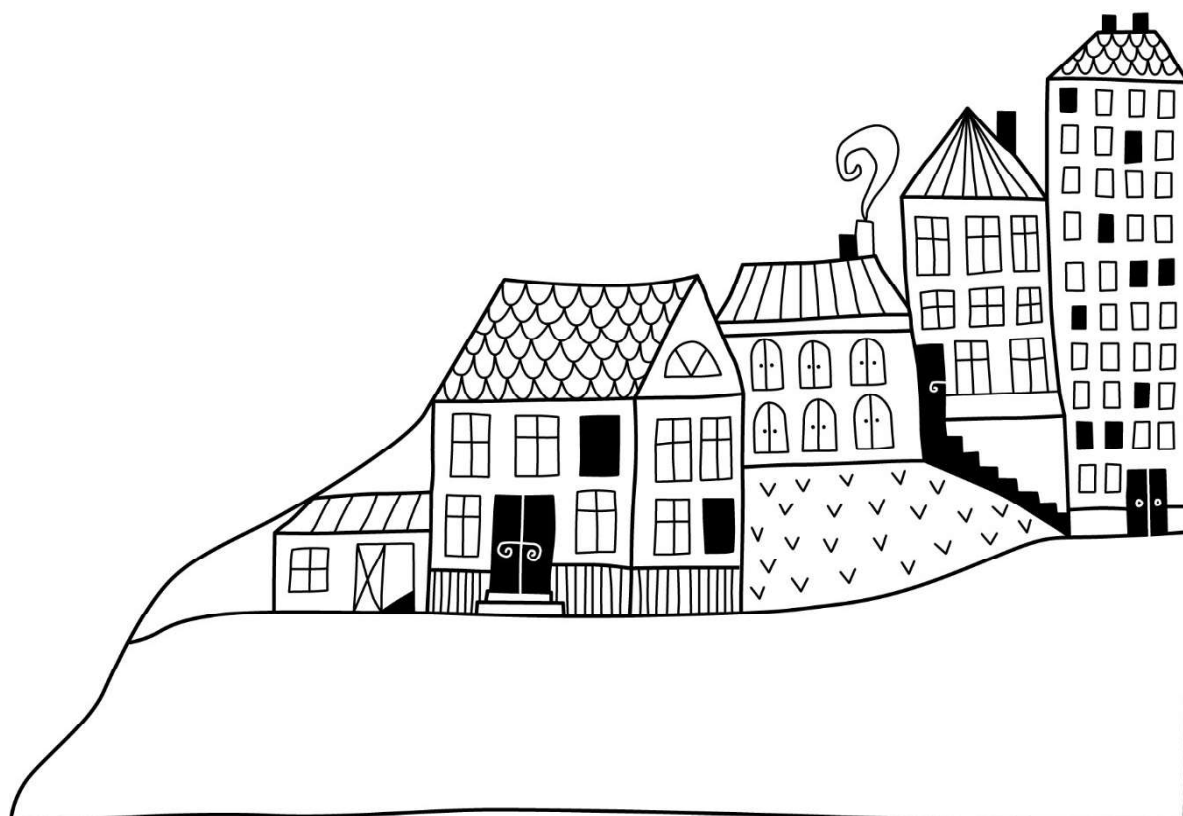
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Sågmöllan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 584 178 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15. Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre underhållskostnader men även på att föregående år fick föreningen försäkringsersättning vars kostnader delvis bokats upp året innan. Räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 199 tkr främst beroende på lägre underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 396%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 653 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munka Ljungby 105:22 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 38 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Fiskarnas väg och Tvillingarnas väg i Hillarp.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	13
3 rum och kök	14
4 rum och kök	11

Total tomtarea	18 058 m ²
Total bostadsarea	3 412 m ²
Årets taxeringsvärde	31 690 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 690 000 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 36 tkr och planerat underhåll för 508 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 710 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 208 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (205 kr/m²). Sedan budget 2021-2022 upprättades har underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt. För nästa verksamhetsår är avsättningen beslutad till 805 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Elpannor	2008	Installation av nya elpannor.
Ventilation	2008	Installation av nya ventilationsanläggningar.
Värme	2011	Tilläggsisolering av samtliga vindar.
Panelbyte	2013	Bytat panel på fasaderna.
Elpannor	2015-2021	Successivt utbyte av värmepannor.
Målning fasader	2018-2019	Målning av fasaderna

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (ett fläktbyte)	10 769 kr
Hus kropp utvändigt (utvändig ommålning av samtliga fönster- och altandörrar)	497 500 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kennert Bengtsson	Ordförande	2022
Lena Nilsson	Sekreterare	2023
Lilian Johansson	Vice ordförande	2022
Ulf Bengtsson	Ledamot	2023
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Engström	Suppleant	2023
Maria Johnsson	Suppleant	2022
Mattias Möller-Pedersen	Suppleant	2022
Marie Karlefeldt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Landby	2022
Gunnel Hansson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

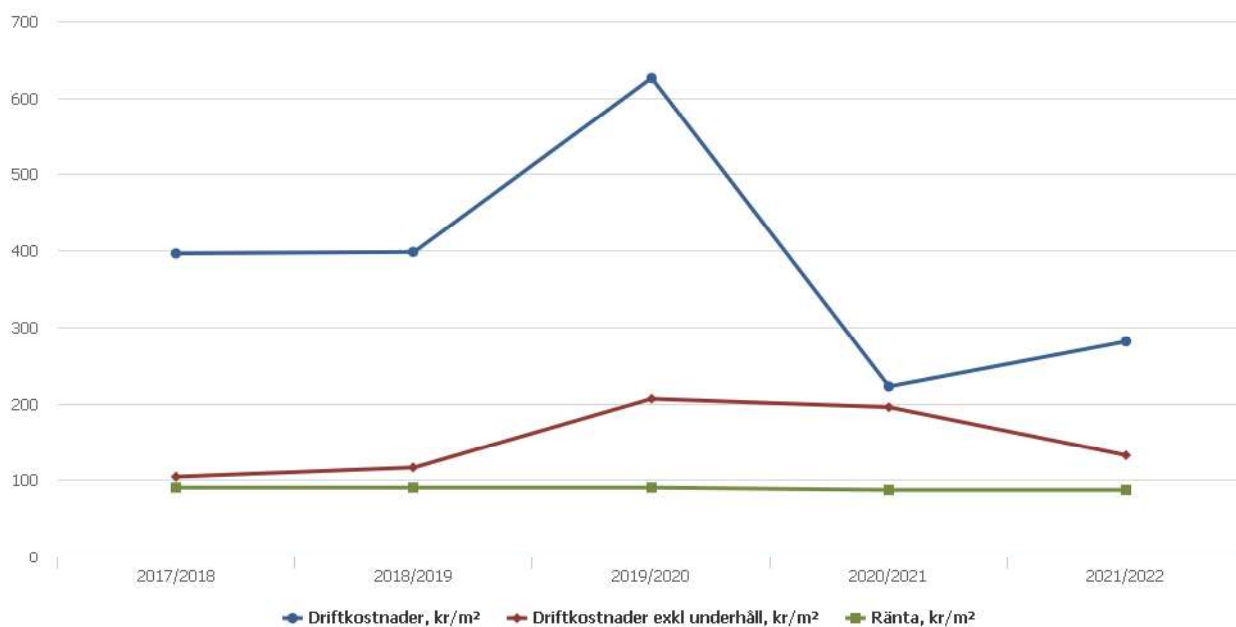
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 116	2 096	2 075	2 036	1 996
Resultat efter finansiella poster	288	691	-812	-190	-250
Årets resultat	288	691	-812	-190	-250
Resultat exklusive avskrivningar	653	1 056	-447	175	115
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-47	406	-1 047	-272	-335
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	205	191	176	131	132
Balansomslutning	23 635	23 700	24 082	24 607	25 321
Soliditet %	27	26	23	25	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	396	47	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	396	381	186	390	369
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	614	608	598	590
Driftkostnader, kr/m ²	281	222	626	398	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	132	195	206	116	104
Ränta, kr/m ²	87	87	90	90	90
Underhållsfond, kr/m ²	554	497	333	578	730
Lån, kr/m ²	4 954	5 064	5 179	5 293	5 407
Skuldkvot %	7,93	7,44	7,89	8,86	9,21



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 742 002	1 696 960	1 987 959	690 737
Disposition enl. årsstämmobeslut			690 737	-690 737
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-508 269	508 269	
Årets resultat				287 731
Vid årets slut	1 742 002	1 888 691	2 486 965	287 731

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 678 696
Årets resultat	287 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	508 269
Summa	2 774 696

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 774 696
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 116 344	2 095 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 655	225 702
Summa rörelseintäkter		2 131 999	2 321 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-958 205	-756 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 606	-162 746
Personalkostnader	Not 6	-105 744	-92 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 912	-364 912
Summa rörelsekostnader		-1 591 467	-1 376 950
Rörelseresultat		540 532	944 276
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	52 128	52 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 407	4 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-314 336	-310 199
Summa finansiella poster		-252 801	-253 539
Resultat efter finansiella poster		287 731	690 737
Årets resultat		287 731	690 737

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 247 845	20 612 756
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 247 845	20 612 756
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	543 000	543 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		543 000	543 000
Summa anläggningstillgångar		20 790 845	21 155 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 132	1 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	44 272	39 313
Summa kortfristiga fordringar		45 404	40 445
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 799 041	2 504 293
Summa kassa och bank		2 799 041	2 504 293
Summa omsättningstillgångar		2 844 446	2 544 738
Summa tillgångar		23 635 290	23 700 495

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 742 002	1 742 002
Fond för yttre underhåll		1 888 691	1 696 960
Summa bundet eget kapital		3 630 693	3 438 962
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 486 965	1 987 959
Årets resultat		287 731	690 737
Summa fritt eget kapital		2 774 696	2 678 696
Summa eget kapital		6 405 390	6 117 658
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 512 500	12 153 532
Summa långfristiga skulder		16 512 500	12 153 532
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	390 000	5 126 468
Leverantörsskulder	Not 18	8 150	6 098
Skatteskulder	Not 19	80 791	75 282
Övriga skulder	Not 20	1 274	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	237 186	221 456
Summa kortfristiga skulder		717 401	5 429 304
Summa eget kapital och skulder		23 635 290	23 700 495

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 116 344	2 095 524
Summa nettoomsättning	2 116 344	2 095 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	9 587	9 472
Övriga rörelseintäkter	6 068	180
Försäkringsersättningar	0	216 050
Summa övriga rörelseintäkter	15 655	225 702

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-508 269	-89 594
Reparationer	-36 425	-275 840
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-237 675	-237 675
Försäkringspremier	-46 995	-44 070
TV via fiber	-51 480	-51 480
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 000
Statuskontroll	-25 084	-18 912
Förbrukningsinventarier	-15 303	-5 830
Fordons- och maskinkostnader (service robotgräsklippare)	-3 483	-1 725
Vatten	-3 879	-6 978
Fastighetsel	-17 903	-14 526
Förvaltningsarvode drift	-13 908	-12 006
Summa driftskostnader	-958 205	-756 636

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-132 699	-135 212
Resekostnader	-18	0
IT-kostnader	-3 600	-3 600
Arvode, yrkesrevisor	-6 625	-6 500
Övriga förvaltningskostnader (reg.avg. medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-2 017	-783
Kreditupplysningar	-225	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 587	-9 472
Årsredovisningar, tryckning	-3 265	-2 979
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 470	-2 470
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-162 606	-162 746

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-13 104	-3 528
Styrelsearvoden	-51 150	-51 151
Sammanträdesarvoden	-5 000	-4 800
Arvode till övr förtroendevalda och uppdragstagare (trädgård, valberedning)	-20 800	-20 800
Övriga kostnadsersättningar	-2 508	-1 767
Sociala kostnader	-13 182	-10 610
Summa personalkostnader	-105 744	-92 656

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-241 787	-241 787
Avskrivning Anslutningsavgifter	-73 125	-73 125
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-364 912	-364 912

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	52 128	52 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	52 128	52 128

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 383	4 517
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 407	4 532

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-297 219	-296 959
Övriga räntekostnader	0	-101
Övriga finansiella kostnader	-17 117	-13 139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-314 336	-310 199

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	24 178 665	24 178 665
Mark	813 000	813 000
Tillkommande utgifter	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	731 250	731 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 722 915	26 722 915
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 044 533	-4 802 747
Tillkommande utgifter	-700 000	-650 000
Anslutningsavgifter	-365 625	-292 500
	-6 110 158	-5 745 247
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-241 787	-241 787
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-73 125	-73 125
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-50 000	-50 000
	-364 912	-364 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 475 070	-6 110 159
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 247 845	20 612 756
Varav		
Byggnader	18 892 345	19 134 131
Mark	813 000	813 000
Tillkommande utgifter	250 000	300 000
Anslutningsavgifter	292 500	365 625
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	31 690 000	31 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 254 000</i>	<i>23 254 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 436 000</i>	<i>8 436 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	10 950	10 950
	10 950	10 950
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-10 950	0
	0	10 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	10 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-10 950	-10 950
	-10 950	-10 950
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	10 950	0
	10 950	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	543 000	543 000
	543 000	543 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	1 132	1 132
	1 132	1 132

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 303	3 091
Förutbetalda försäkringspremier	15 829	15 338
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 401	14 928
Förutbetald TV-avgift	4 290	4 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 449	1 666
	44 272	39 313

Not 16 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	2 428 696	1 823 524
Transaktionskonto	370 346	680 769
Summa kassa och bank	2 799 041	2 504 293

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	16 902 500	17 280 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-390 000	-340 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 786 468
Långfristig skuld vid årets slut	16 512 500	12 153 532

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,97%	2022-04-25	4 786 468,00	-4 748 968,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	1,86%	2023-12-21	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,47%	2024-08-23	1 880 000,00	0,00	40 000,00	1 840 000,00
SWEDBANK	1,51%	2025-08-25	2 413 532,00	0,00	100 000,00	2 313 532,00
SWEDBANK	1,27%	2026-06-17	3 200 000,00	0,00	200 000,00	3 000 000,00
SWEDBANK	3,95%	2027-06-23	0,00	4 748 968,00	0,00	4 748 968,00
Summa			17 280 000,00	0,00	377 500,00	16 902 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 390 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 560 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 952 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	8 150	6 098
Summa leverantörsskulder	8 150	6 098

Not 19 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	80 791	75 282
Summa skatteskulder	80 791	75 282

Not 20 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 274	0
Summa övriga skulder	1 274	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	504	672
Upplupna sociala avgifter	160	70
Upplupna räntekostnader	63 211	32 544
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 266
Upplupna elkostnader	0	530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873	2 822
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 438	177 552
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 186	221 456

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	25 259 000	25 259 000

Not 23 Eventualförpliktelser

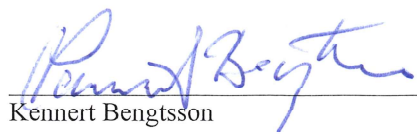
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

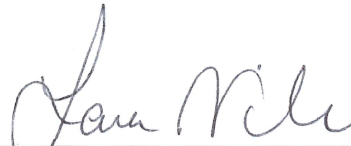
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

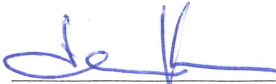
Munka-Ljungby 2022-10-13



Kennert Bengtsson



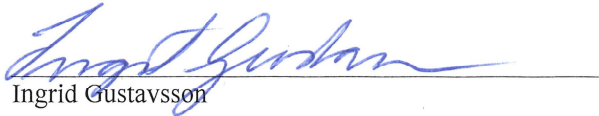
Lena Nilsson



Lilian Johansson



Ulf Bengtsson



Ingrid Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-14

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Sågmöllan org. nr. 716406-2981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Sågmöllan för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Sågmöllan för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 14 oktober 2022


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

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 Bostadsrättsförening Sågmöllan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sågmöllan i samarbete med Riksbyggen*

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

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



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

