

---

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Jöns Möller  
Org nr: 716406-3351



## Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Jöns Möller är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 800 kronor i återbäring samt 720 kronor i utdelning.

---

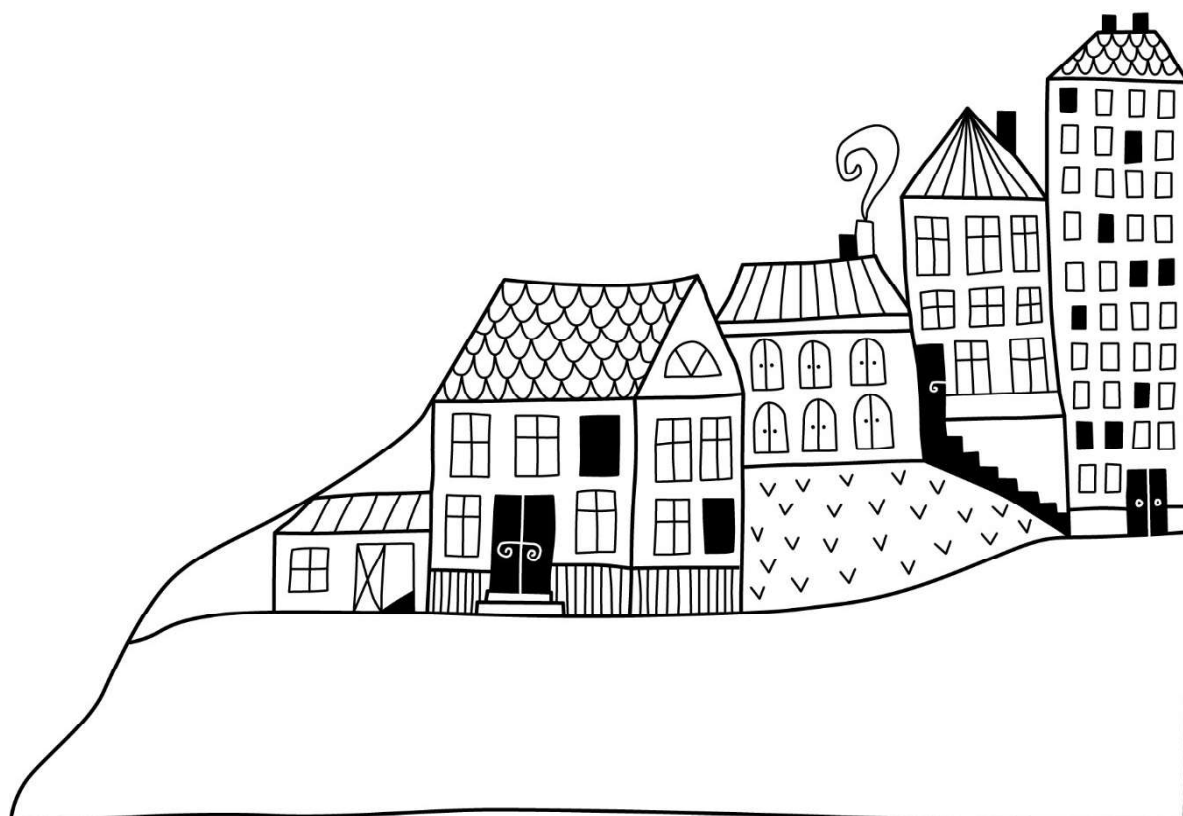
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Jöns Möller får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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

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

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

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat beroende på lägre underhållskostnader. Även reparationskostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Den fasta kostnaden för vatten har höjts kraftigt även detta år.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. Föreningen har fått elstöd med 2 187 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 132% till 14%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 132% till 153%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 11 339 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 162 m<sup>2</sup>





Årets taxeringsvärde	32 740 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 740 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Bjäre Kraft AB	Fiber / TV / Internet
Bravida Sverige AB	Kyl / Värmepumpar

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 200 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 496 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 229 kr/m<sup>2</sup>.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmesystem	2013	Byte av värmesystem
Ventilation	2013	Kontroll av ventilationssystem
Isolering	2013	Delvis tilläggsisolering vindar
Fasader	2014	Fasadmålning
Fönster	2015-2016	Målning av fönster
Installationer	2016-2017	Byte av varmvattenberedare
Markytor	2016-2017	Asfaltering
Underhåll förråd	2018-2019	Målning samt omläggning av tak på samtliga förråd
Målning och panelbyte	2020-2022	Målning samtliga hus och byte av panel vid behov, 8 hus per år.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte varmvattenberedare)	25 297 kr
Huskropp utvändigt (slutfaktura målning, byte enstaka fönster och dörr)	93 744 kr
Övrigt	81 136 kr



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gerd Román Hall	Ordförande	2024
Lena Derfner	Sekreterare	2023
Sebastian Öhrn	Vice ordförande	2024
Benny Larsson	Ledamot	2023
Joakim Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karin Hagbohm	Suppleant	2023
Stig-Bertil Sjöström	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marie Larsson	2023
Örjan Lindahl	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m<sup>2</sup>/år.

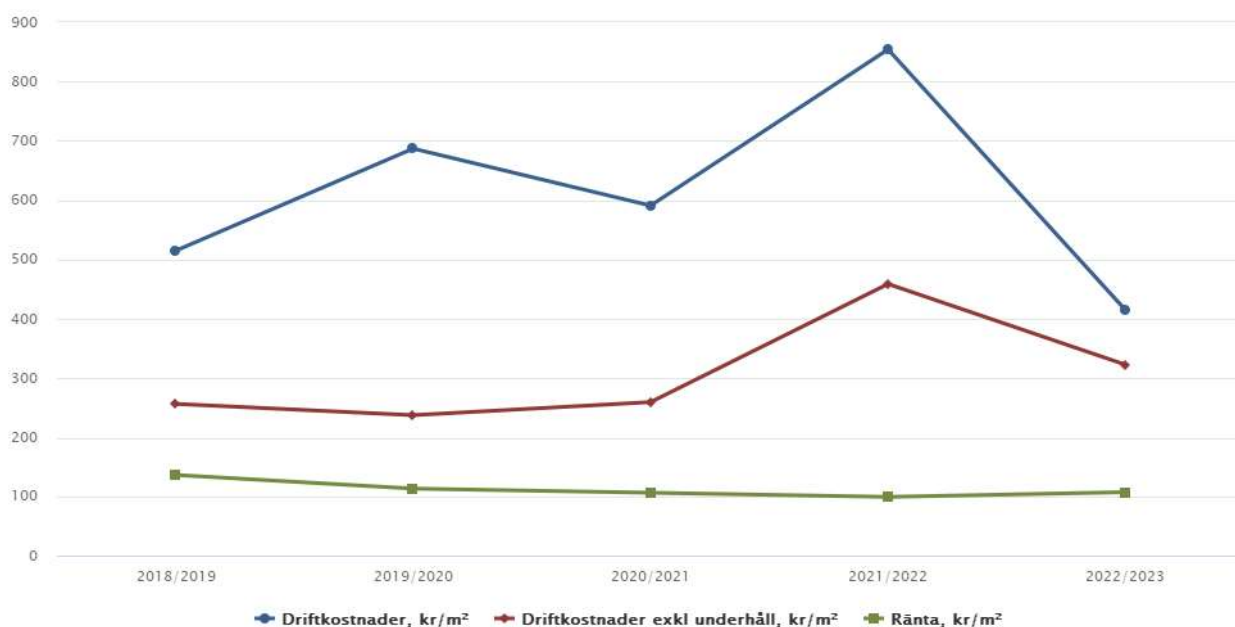
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 712	1 677	1 661	1 661	1 661
Resultat efter finansiella poster	69	-549	-410	-632	-271
Årets resultat	69	-549	-410	-632	-271
Resultat exklusive avskrivningar	394	-224	-86	-307	54
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-102	-569	-326	-547	-146
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	229	160	111	111	93
Balansomslutning	17 660	17 871	18 697	18 290	19 440
Soliditet %	14	14	16	19	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	132	68	6	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	153	132	232	96	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	790	774	767	767	767
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	415	854	591	687	515
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	323	459	260	238	257
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	107	99	106	113	136
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	137	0	23	243	581
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 890	7 022	7 153	6 794	6 925
Skuldkvot %	8,68	7,45	9,29	8,83	8,86



**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	2 347 000	0	657 444	-548 509
Disposition enl. årsstämmobeslut			-548 509	548 509
Reservering underhållsfond		496 000	-496 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 177	200 177	
Årets resultat				69 406
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 347 000</b>	<b>295 823</b>	<b>-186 888</b>	<b>69 406</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	108 936
Årets resultat	69 406
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-496 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 177
<b>Summa</b>	<b>-117 481</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 117 481**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 712 424	1 677 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 534	359 059
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 715 958</b>	<b>2 036 451</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-897 638	-1 845 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 963	-163 385
Personalkostnader	Not 6	-26 598	-26 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 680	-324 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 418 878</b>	<b>-2 359 923</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>297 079</b>	<b>-323 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	720	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 906	1 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-246 300	-230 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 673</b>	<b>-225 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 406</b>	<b>-548 509</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>69 406</b>	<b>-548 509</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	16 824 915	17 149 595
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 824 915</b>	<b>17 149 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 860 915</b>	<b>17 185 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 938	7 137
Övriga fordringar	Not 13	304	179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	63 862	54 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 104</b>	<b>61 994</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	733 379	623 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>733 379</b>	<b>623 578</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>799 483</b>	<b>685 573</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 660 398</b>	<b>17 871 168</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 347 000	2 347 000	
Fond för yttre underhåll	295 823	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 642 823</b>	<b>2 347 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-186 887	657 444	
Årets resultat	69 406	-548 509	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-117 481</b>	<b>108 936</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 525 341</b>	<b>2 455 936</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 612 893	14 897 193
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 612 893</b>	<b>14 897 193</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 284 300	284 300
Leverantörsskulder		45 246	874
Skatteskulder	Not 17	15 884	29 331
Övriga skulder	Not 18	10 798	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	165 936	203 534
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 522 164</b>	<b>518 039</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 660 398</b>	<b>17 871 168</b>



# 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Ventilation	Linjär	20
Tilläggsisolering	Linjär	20
Fiberanslutning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 707 624	1 674 192
Hyror, övriga (hus med elmätare)	4 800	3 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 712 424</b>	<b>1 677 392</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	1 313	6 490
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-25
Återvunna fordringar	125	0
Övriga rörelseintäkter	2 118	392
Försäkringsersättningar	0	352 202
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 534</b>	<b>359 059</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-200 177	-853 695
Reparationer	-70 455	-432 216
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 428	-212 976
Vägavgifter	-10 000	-10 000
Försäkringspremier	-36 120	-33 099
Fiber / TV	-34 272	-34 272
Återbäring från Riksbyggen	2 800	3 600
Serviceavtal (kyl/värmepumpar)	-21 781	-19 689
Statuskontroll	-16 849	-12 115
Vatten	-169 194	-143 866
Fastighetsel	-29 906	-12 839
Sophantering och återvinning	-50 456	-46 800
Förvaltningsarvode drift	-38 799	-37 593
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-897 638</b>	<b>-1 845 560</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-147 092	-142 515
Arvode, yrkesrevisorer	-6 500	-5 625
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. m.m.)	-9 645	-1 729
Kreditupplysningar	-225	-513
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-6 490
Representation	0	-899
Tryckning årsredovisningar	-1 920	-1 953
Medlemsavgift Intresseföreningen	-1 560	-1 560
Bankkostnader	-1 708	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-169 963</b>	<b>-163 385</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader (utbildning)	-300	0
Sociala kostnader	-4 798	-4 798
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-26 598</b>	<b>-26 298</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-252 842	-252 842
Avskrivning Anslutningsavgifter	-42 600	-42 600
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 238	-29 238
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-324 680</b>	<b>-324 680</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	720	3 456
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>720</b>	<b>3 456</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	2 134	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 897	1 783
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	4 890	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 967	0
Övriga ränteintäkter	19	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 906</b>	<b>1 783</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-231 331	-214 968
Räntekostnader till skattekonto	-38	0
Övriga finansiella kostnader	-14 931	-15 308
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-246 300</b>	<b>-230 276</b>





**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 284 178	25 284 178
Mark	2 400 000	2 400 000
Tillkommande utgifter	584 761	584 761
Anslutningsavgifter	426 000	426 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>28 694 939</b>	<b>28 694 939</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 069 202	-10 816 360
Tillkommande utgifter	-263 142	-233 904
Anslutningsavgifter	-213 000	-170 400
	<b>-11 545 344</b>	<b>-11 220 664</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-252 842	-252 842
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 238	-29 238
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 600	-42 600
	<b>-324 680</b>	<b>-324 680</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 870 024</b>	<b>-11 545 344</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 824 915</b>	<b>17 149 595</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 962 134	14 214 976
Mark	2 400 000	2 400 000
Tillkommande utgifter	292 381	321 619
Anslutningsavgifter	170 400	213 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	32 740 000	32 740 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 740 000</b>	<b>32 740 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>23 956 000</i>	<i>23 956 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 784 000</i>	<i>8 784 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	36 000	36 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

*72 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.*

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	304	179
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>304</b>	<b>179</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 038	1 408
Förutbetalda försäkringspremier	12 486	11 148
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 973	17 403
Förutbetald renhållning	4 668	3 932
Förutbetald fiber / TV-avgift	5 712	5 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 985	15 075
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 862</b>	<b>54 678</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	316 050	313 707
Transaktionskonto	417 329	309 872
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>733 379</b>	<b>623 578</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	14 897 193	15 181 493
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 284 300	-284 300
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 612 893</b>	<b>14 897 193</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,51%	2024-05-10	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,07%	2025-08-15	2 455 340,00	0,00	250 000,00	2 205 340,00
SBAB	1,28%	2026-03-13	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,45%	2026-10-12	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	3,73%	2027-07-09	1 226 153,00	0,00	34 300,00	1 191 853,00
<b>Summa</b>			<b>15 181 493,00</b>	<b>0,00</b>	<b>284 300,00</b>	<b>14 897 193,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 5 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 17 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	15 884	29 331
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 884</b>	<b>29 331</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	10 798	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 798</b>	<b>0</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	16 413	16 859
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 110	43 530
Upplupna elkostnader	377	843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 901	142 302
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>165 936</b>	<b>203 534</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	25 480 000	25 480 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Förslöv den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gerd Román Hall

Lena Derfner

Sebastian Öhrn

Benny Larsson

Joakim Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision





# Verifikat

Transaktion 09222115557503468490

## Dokument

### Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-10-26 11:00:09 CEST (+0200) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-10-27 13:44:52 CEST (+0200)

## Initierare

### Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

[ingrid.gustavsson@riksbyggen.se](mailto:ingrid.gustavsson@riksbyggen.se)

## Signerare

### Gerd Román Hall (GRH)

[gerdroman59@gmail.com](mailto:gerdroman59@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GERD ROMÁN HALL"

Signerade 2023-10-26 13:54:12 CEST (+0200)

### Lena Derfner (LD)

[lana.derfner@gmail.com](mailto:lana.derfner@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENA DERFNER"

Signerade 2023-10-26 14:30:41 CEST (+0200)

### Sebastian Öhrn (SÖ)

[zibbe\\_z@hotmail.com](mailto:zibbe_z@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SEBASTIAN ÖHRN"

Signerade 2023-10-26 23:35:29 CEST (+0200)

### Benny Larsson (BL)

[bobbola52@gmail.com](mailto:bobbola52@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENNY LARSSON"

Signerade 2023-10-26 11:21:48 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503468490

Joakim Bengtsson (JB)

*Joakim.Bengtsson@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM BENGTTSSON"*

*Signerade 2023-10-26 11:13:52 CEST (+0200)*

Kenneth Nilsson (KN)

*kenneth.nilsson@exset.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH NILSSON"*

*Signerade 2023-10-27 13:44:52 CEST (+0200)*

Markus Ahlberg (MA)

*markus.ahlberg@exset.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARKUS AHLBERG"*

*Signerade 2023-10-27 13:39:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jöns Möller  
Org.nr. 716406-3351

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jöns Möller för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 oktober 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsförening Jöns Möller för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Markus Ahlberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-10-27 13:38:54 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 302378b9270a4c6eb55d514892df8798

## Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-10-27 13:43:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 966091fe1d8f4ec48784f85c22404336



---

# 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 planerliga 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 Jöns Möller

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

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

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



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

