

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Munksjögården
Org nr: 769614-2038



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 styrelsens 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor:
Bo i bostadsrätt
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Munksjögården
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2020-12-15.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat blev lägre än föregående år pga högre driftkostnader.

Det oroliga världsläget har satt en stor prägel på alla hushåll från våren 2022. Det har även påverkat bostadsrättsföreningen som fått högre driftkostnader och räntor till följd.

Elkostnaderna höjdes kraftigt under våren och har fortsatt hela året. Föreningen tog beslut om att ingå elavtal med Bixia i början av året. Avtalet är ett portföljavtal med viss del fast och viss del rörlig elkostnad.

Föregående år installerade föreningen IMD el vilket innebär att föreningen bekostar både lägenheternas och övriga fastighetens elförbrukning. Lägenheternas elförbrukning debiteras sedan de boende.

Föreningen har fortsatt sina årliga amorteringar med 1 000 000 kr under året. Tack vare amorteringen är räntekostnaderna lägre än föregående år. Ett lån har omsatts under året till rörlig tremånadersränta.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 211% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 989 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Eldsjälen 6 i Jönköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 53 lägenheter samt 1 lokal för uthyrning. Byggnaden är uppförd 2008-2009. Fastigheternas adress är Fortunagatan 30-38 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		24	29				53

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	2	43	8

Alla garageplatser är förberedda för laddboxar.

Total tomtarea	2 337 m ²
Total bostadsarea	4 179 m ²
Total lokalarea	100 m ²
Garagearea	1 330 m ²

Årets taxeringsvärde	115 582 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 438 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i **Intresseförening** för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. 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. Det här året uppgick beloppet till 5200 kr i återbäring samt 2544 kr i utdelning.

Föreningen är delaktig i **Eldsjälens Samfällighetsförening** tillsammans med föreningarna Munksjöstranden, Munksjöpark, Munksjöterrassen, Munksjöpromenaden, Munksjöutsikten och Aspholmen. Föreningarnas fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen Ga1 omfattar internator, grönytor, lyktstolpar med elledningar, planteringar och dagvattenledningar inom området. Gemensamhetsanläggningen Ga2 omfattar parkeringar inom området. Kostnaderna för drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 53/295 (ca 17,97%) av Ga1:s kostnader och 6/34 (ca 17,65%) av Ga2:s kostnader. Samfälligheten har en styrelse med representanter från de olika föreningarna. Föreningarna utser även en representant att närvara vid Samfällighetens stämma.

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 55 tkr och planerat underhåll för 317 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 527 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 584 tkr. Med hänsyn till fondens saldo uppgår den rekommenderade avsättningen till 487 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 487 tkr enligt budget. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll/standardförbättringar

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019
Målning och slipning ytterdörrar	2019
Nya lövsilar	2020
Ersatt kakelplattor på husets sockel	2020
Byte av sparkplåt på samtliga ytterdörrar	2020
Målning väggar i garage och förråd	2020
Byte innergårdsbelysning	2021
Brandvarnare	2021
Byte stuprörssilar innergård	2021
Markytor	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kolfilter ventilation	17 100
Byte vajer o fjäder garageport	28 240
Installation nytt styr- och övervakningssystem	162 000
Energideklaration	18 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inkl utbyte av brandvarnare i alla lägenheter.	90 602
	316 692

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under året har i hög grad präglats av att hantera och hitta lösningar på kraftigt ökade kostnader för såväl drift, underhåll, reparationer samt även den branta höjningen av ränteläget. Inför budgetarbetet har styrelsen genomfört ett långsiktigt budget- och likviditetsarbete som sammanfattningsvis pekar på att ekonomin i föreningen står på stadig grund.

Under året har vi tecknat ett nytt elavtal med Bixia som är ett portföljavtal med viss del av volymen till fast pris. Detta innebär en väsentlig sänkning av elkostnaderna som kommer såväl fastigheten som de boende till del.

Under hösten beslutade styrelsen att investera i en modern anläggning för värmestyrning i fastigheten,

Värmeoptimering 24/7. Detta innebär att fastighetens värmesystem styrs med hjälp av artificiell intelligens (AI).

Målsättningen är att minska kostnaderna för uppvärmning samt att få ett behagligare och jämnare inomhusklimat.

Montering av innetemperaturgivare genomfördes i juni och under hösten har hjärnan i systemet installerats. I samband med dessa installationer upptäcktes att värmeflödet i fastigheten är ojämnt och under början av 2023 kommer ett arbete med inställningar och intrimningar av värmesystemet att genomföras. Därefter kommer vi att få full effekt av kostnadsreduktioner och ett bättre inomhusklimat.

Styrelsen har under året arbetat med en informationspärm som delats ut till innehavare av respektive lägenhet. I den samlas intressant och värdefull information om bostadsrättsföreningen och om funktioner i huset. Pärmen är tänkt att följa lägenheten och ska överlämnas till nyinflyttade.

I samband med att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes så byttes brandvarnarna ut i alla lägenheter. Rekommendation är att dessa ska bytas ut var tionde år för att upprätthålla brandsäkerheten i fastigheten. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Andersson	Ordförande	2024
Lars Hoving	Sekreterare	2024
Hasse Lundgren	Vice ordförande	2023
Bengt Halvardsson	Ledamot	2024
Eva Andersson	Ledamot	2023
Catharina Norström	Ledamot	2023
Elenor Marthinson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Gustafsson	Suppleant	2023
Kennet Johansson	Suppleant	2024
Stefan Wänge	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Britt Emilsson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB		2023
Helén Illerström		2023
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Landholm (sammankallande)		2023
Cenneth Lundkvist		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 4% höjning från 2023-01-01. Garageplatserna har höjts till 495 kr/månad (475 kr) och p-platserna till 300 kr/månad (250 kr).

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 126	2 978	2 866	2 860
Resultat efter finansiella poster	-17	97	356	237
Årets resultat	-17	97	356	237
Resultat exklusive avskrivningar	989	1 090	1 330	1 248
Resultat exkl. avskrivning men inkl avsättning till underhållsfonden	502	595	836	917
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	115	115	79
Balansomslutning	106 228	107 523	107 901	108 535
Soliditet	77%	76%	76%	75%
Likviditet exkl nästa års låneomsättning	253%	211%	403%	339%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	632	632	632
Driftkostnader, kr/m ²	375	297	190	212
Ränta, kr/m ²	54	62	72	68
Underhållsfond, kr/m ²	794	754	678	563
Skuldkvot	7,22	8,12	8,95	9,0
Lån, kr/m ²	5 609	5 842	6 076	6 310
Värmeförbrukning, MWh	379	411	358	374
Vattenförbrukning, m ³	3 032	3 269	3 211	3 343
El, kWh köpt totalt för fastighet och lägenheter (år 2022)	163 851	62 320	66 099	66 810
El, kWh debiterad till lägenheter	112 889	68 188*		
Solcellsproducerad EL totalt kWh	51 427			
Solcellsproducerad egenanvänd EL kWh (85%)	43 697			
Solcellsproducerad El såld externt kWh	7 730			

*Lägenheternas förbrukning avser 7 månader, from 2021-06-01

Beräkningsgrunden för årsavgiftsnivå är bostadsrätter (4179 kvm), resterande har bostadsarean för bostadsrätter + lokalarea (4279 kvm) som beräkningsgrund.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 900 000	0	0	3 227 120	2 348 890	97 330
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					97 330	-97 330
Reservering underhållsfond				487 000	-487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-316 692	316 692	
Årets resultat						-17 109
Vid årets slut	75 900 000	0	0	3 397 428	2 275 912	-17 109

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 446 220
Årets resultat	-17 109
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 692
Summa	2 258 803

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 258 803**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 126 322	2 978 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 059	102 523
Summa rörelseintäkter		3 325 381	3 080 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 602 856	-1 272 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 185	-373 753
Personalkostnader	Not 6	-91 180	-88 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 006 597	-992 392
Summa rörelsekostnader		-3 130 818	-2 726 503
Rörelseresultat		194 563	354 195
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 759	6 527
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 244	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-232 675	-265 721
Summa finansiella poster		-211 672	-256 865
Resultat efter finansiella poster		-17 109	97 330
Årets resultat		-17 109	97 330

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	103 748 007	104 702 327
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	726 007	774 721
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	29 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 503 214	105 477 048
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	26 500	26 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 500	26 500
Summa anläggningstillgångar		104 529 714	105 503 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	6 898	365 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	222 106	575 852
Summa kortfristiga fordringar		229 004	941 488
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 469 463	1 089 362
Summa kassa och bank		1 469 463	1 089 362
Summa omsättningstillgångar		1 698 467	2 030 849
Summa tillgångar		106 228 181	107 534 397

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 900 000	75 900 000	
Fond för yttre underhåll	3 397 428	3 227 120	
Summa bundet eget kapital	79 297 428	79 127 120	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 275 912	2 348 890	
Årets resultat	-17 109	97 330	
Summa fritt eget kapital	2 258 803	2 446 220	
Summa eget kapital	81 556 231	81 573 340	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder	8 000 000	25 000 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut låneomsättning	Not 18	16 000 000	0
Leverantörsskulder	Not 19	79 660	492 882
Skatteskulder	Not 20	47 323	56 670
Övriga skulder	Not 21	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	544 967	411 505
Summa kortfristiga skulder	16 671 950	961 057	
Summa eget kapital och skulder	106 228 181	107 534 397	

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	120
Installationer Solceller	Linjär	25 år
Installationer Billaddare och IMD	Linjär	10 år
Installationer Inomhustempgivare för värmeoptimering	Linjär	15 år
Markinventarier Flaggstång	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mi*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 642 724	2 642 724
Hyror, garage	248 880	238 160
Hyror, p-platser	23 750	25 060
Elavgifter IMD	210 968	72 231
Summa nettoomsättning	3 126 322	2 978 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	107 484	53 742
Uthyrningar	31 743	20 150
Pant- och överlåtelseavgifter	6 057	6 414
Taggar	2 499	5 405
Övriga ersättningar; bastu	862	0
Fakturerade kostnader	7 863	0
Såld el	15 422	7 353
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	184
Övriga rörelseintäkter adm.avgifter IMD	27 132	9 275
Summa övriga rörelseintäkter	199 059	102 523

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-316 692	-170 016
Reparationer	-55 338	-63 662
Självrisk	-9 600	-9 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 692	-84 071
Samfällighetsavgifter	-41 227	-35 849
Försäkringspremier	-48 586	-44 399
Kabel- och digital-TV	-174 913	-118 161
Återbäring från Riksbyggen	5 200	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 703	-1 447
Serviceavtal	-22 754	-25 269
Obligatoriska besiktningar	-8 061	-6 860
Övriga fastighetskostnader; soprummen	-17 868	0
Förbrukningsinventarier/material	-13 389	-16 800
Vatten	-96 069	-85 118
Fastighetsel*	-325 276	-226 262
Uppvärmning	-294 635	-310 389
Sophantering och återvinning	-71 972	-77 047
Yttre skötsel, extra	-18 283	-1 238
Summa driftskostnader	-1 602 856	-1 272 086

*Elkostnader tillkommer för lägenheter from 2021-06-01

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-368 462	-317 583
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-12 098
Övriga förvaltningskostnader	-17 128	-19 301
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 040	-4 998
Kontorsmateriel	-8 131	-5 566
Tidskrifter och facklitteratur	-1 757	-1 656
Medlems- och föreningsavgifter	-3 180	-3 180
Köpta tjänster	0	-6 921
Bankkostnader	-2 737	-2 450
Summa övriga externa kostnader	-430 185	-373 753

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-73 950	-71 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-11 230	-10 872
Summa personalkostnader	-91 180	-88 272

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-951 188	-951 188
Avskrivning Markinventarier	-3 132	-3 132
Avskrivning Installationer	-52 277	-38 072
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 006 597	-992 392

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	8 215	3 983
Andelsutdelning Riksbyggens intresseförening	2 544	2 544
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 759	6 527

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	5 167	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	5 040	2 329
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 244	2 329

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-232 382	-265 721
Övriga räntekostnader	-293	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-232 675	-265 721

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 100 000	110 100 000
Mark	2 900 000	2 900 000
Markinventarier	31 322	31 322
	113 031 322	113 031 322
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 031 322	113 031 322

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 324 297	-7 373 109
Markinventarier	-4 698	-1 556
	-8 328 995	-7 374 665

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-951 188	-951 188
Årets avskrivning markinventarier	-3 132	-3 132
	-954 320	-954 320

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 283 315 -8 328 995****Restvärde enligt plan vid årets slut****103 748 007 104 702 327****Varav**

Byggnader	100 824 515	101 775 703
Mark	2 900 000	2 900 000
Markinventarier	23 491	26 623

Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	94 000 000
Lokaler	1 582 000	1 438 000

Totalt taxeringsvärde**115 582 000 95 438 000***varav byggnader**85 582 000 64 438 000**varav mark**30 000 000 31 000 000* 

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	851 072	541 384
	851 072	541 384
Årets anskaffningar		
Avdrag installationer retroaktiv moms	-96 904	0
Installationer	100 467	309 688
	3 563	309 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	854 635	851 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-76 351	-38 280
	-76 351	-38 280
Årets avskrivningar		
Installationer	-52 277	-38 072
	-52 277	-38 072
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-128 628	-76 351
	-128 628	-76 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-128 628	-76 351
Restvärde enligt plan vid årets slut	726 007	774 721

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Laddbox	29 200	0
Vid årets slut	29 200	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
53 andelar á 500 kr i RB Intresseförening Jönköping	26 500	26 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	26 500	26 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	81	303 912
Momsfordringar	6 817	61 723
Summa övriga fordringar	6 898	365 635

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna uthyrningar och IMD el	76 663	38 764
Förutbetalda försäkringspremier	25 854	22 732
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 370	82 982
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 219	26 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	405 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 106	575 852

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB	664 247	258 864
Transaktionskonto Swedbank	805 216	830 498
Summa kassa och bank	1 469 463	1 089 362

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 000 000	25 000 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	25 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,10%	2023-06-28	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SEB	3,06%	Rörlig 3 mån 2023-09-28	8 000 000,00	0,00	1 000 000,00	7 000 000,00
SEB	0,85%	2025-09-28	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
Summa			25 000 000,00	0,00	1 000 000,00	24 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs lån om 7 000 000 kr och 9 000 000 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 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	79 660	492 882
Summa leverantörsskulder	79 660	492 882

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	32 136	16 018
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	91 692	91 707
Debiterad preliminärskatt	-76 505	-47 949
Skuld för moms	0	-3 109
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3
Summa skatteskulder	47 323	56 670

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 575	6 258
Upplupna elkostnader	53 850	67 860
Upplupna värmekostnader	72 864	55 907
Upplupna kostnader för renhållning	2 362	2 362
Upplupna kostnader för administration	0	681
Upplupna revisionsarvoden	17 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	91 180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 136	265 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 967	411 505

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 100 000	37 100 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2023-02-23

Ort och datum



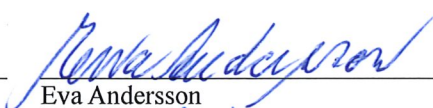
Ingemar Andersson



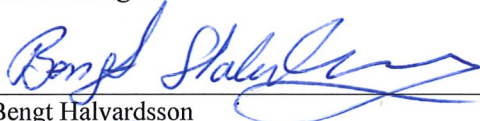
Lars Hoving



Hasse Lundgren



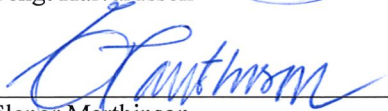
Eva Andersson



Bengt Halvardsson



Catharina Norström

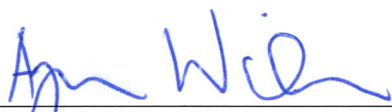


Elenor Marthinson

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Jönköping 2023-03-15

Ort och datum



Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor



Britt Emilsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Munksjögården, org. nr 769614-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Munksjögården för år 2022.

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 december 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Munksjögården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den

15 mars 2023

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor



Britt Emilsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

RB BRF Munksjögården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Munksjögården i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

