
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Mölndalshus nr 3
Org nr: 752000-1061



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Mölndalshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-06-22. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-26.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 009 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 006 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jordbländaren 1 och Gångarten 1 i Mölndals Stad. På fastigheterna finns 12 byggnader med 239 lägenheter. Det finns dessutom 76 förråd och 272 parkeringsplatser, varav 131 med eluttag samt 6 laddstolpar för elbil. Det finns också 26 MC-platser. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adresser är Varmblodsgatan 1-5 och 2-4, Kallblodsgatan 2-6, Skrittgatan 1-5 samt Södra Nedanvägsgatan 20-22.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
35	72	86	46	239

Total tomtarea 37 239 m²

Total bostadsarea 17 076 m²

Årets taxeringsvärde 301 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 301 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 följande större avtal

Avtal	Leverantör
Samtliga försäkringar ink. tilläggsförsäkring s k bostadsrättsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-TV, bredband och IP-telefoni	ComHem
Elavtal/Fjärrvärme	Mölnadal Energi
Parkeringsavtal	Controlla
Låssystem, porttelefon och bokningssystem	Låssmeden Alexandersson

Teknisk status

- Dränering runt alla fastigheter genomfördes 2006.
- Stambyte och badrumsrenovering genomfördes 2009-2011. Slutbesiktning är genomförd.
- Entrédörrarna byttes 2007, och 2011 byttes låssystem och nya porttelefoner installerades.
- Nya säkerhetsdörrar monterades i alla lägenheter år 2014.
- Värme och ventilation har förbättrats med nya fläktar och ombyggda undercentraler år 2014.
- Termostater på alla element byttes och temperaturmätare installerades under 2014.
- PCB- inventering gjordes 2008 och 2015. Ingen förekomst av PCB konstaterades.
- Radonmätning gjordes 2012. Inga spår av radon noterades.
- Tvättstugorna har löpande renoverats och nya maskiner installerats.
- 2016 påbörjades ett omfattande arbete med ombyggnad av gårdar, lekplatser och entréer.
- Återvinningskort till återvinningscentraler har år 2016 delats ut till alla medlemmar, och dessa tillhör lägenheten.
- Miljöhusen renoverades 2016, och inreddes med kärl för sortering av allt avfall.
- År 2016 vann Mölnadalshus 3 Riksbyggens tävling om årets hållbarhetsförening. Motiveringen: Föreningen har under flera år konsekvent och uthålligt satsat på hållbarhet utifrån hela begreppets olika perspektiv.
- År 2017 har vi fortsatt vår förnyelse av gårdarna – etapp 2- med ombyggnad av alla entréer. Upphöjda planteringar med träd, buskar och perenner har utformats. Gårdarnas alla gångar och öppna ytor har fått ny asfaltbeläggning. Gamla, stora träd har tagits bort och ersatts med mindre, för trädgårdar lämpliga sorter. Nya vackrare entréer vid valven har byggts upp och ny belysning har installerats.
- Nytt avtal med ComHem för TV, bredband och IP telefoni har slutits år 2017. Basutbudet ingår sedan april 2017 i våra medlemsavgifter.
- Nya stadgar har antagits vid ordinarie årsstämma och vid ytterligare en extra stämma.
- Under 2017 har en genomgång av miljöhusen gjorts för att förbättra vår återvinning av avfall.
- 2017 har statuskontroll gjorts av våra yttertak och avvattningssystem inför underhållsplanen.
- 2018: Vindskydd byggdes runt bänkar
- 2018: OVK: Rensning och injustering av ventilationssystem
- 2018: Rensning av mossa på tak
- 2018: Kompletteringar av ombyggnationerna för gårdarna
- 2018: Uppsättning utav brandlarm i allmänna utrymmen

- 2019: Uppdatering av skyltar
- 2019: Byte av bänkar och bord
- 2019: Montering nya radiatorer
- 2019: Trädfällning och hamling
- 2019: Uppsättning av laddstolpar

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 1 040 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	179 250
Markytor	134 504

Planerade åtgärder 2020/2021

- Takrenovering
- Fasadrenovering
- Solceller

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ahlsén	Sekreterare	2022
Marie Bengtsson	Vice ordförande	2021
Karl Olofsson	Ordförande	2021
Stefan Bohman	Ledamot	2022
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anki Lindholm	Suppleant	2021
Jan Ilves	Suppleant	2021
Marina Eliasson	Suppleant	2022
Mohamed Ben Abdelhamid	Suppleant	2022
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göteborg KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	
Ulf Keereweer		

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Görnerup	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Sonesson	
Niklas Hult	
Tryggve Olofsson (sammankallande)	

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 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 1 % från och med 1 januari 2021.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 757	13 512	13 497	13 393	13 387
Resultat efter finansiella poster	1 997	2 128	2 175	868	112
Årets resultat	1 997	2 128	2 175	868	112
Resultat exklusive avskrivningar	4 006	3974	4 021	2 715	1 672
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 936	774	721	-485	-1 328
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	187	193	187	176
Balansomslutning	83 284	65 142	64 374	64 330	64 045
Soliditet %	15	16	13	10	8
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	642	642	642	642
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	370	365	451	521	572
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	337	379	333	320
Ränta, kr/m ²	47	50	55	56	64
Underhållsfond, kr/m ²	521	429	269	187	153
Lån, kr/m ²	3 895	3 086	3 154	3 217	3 293

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 473 873	7 136 739	-1 237 336	2 128 089
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 128 089	-2 128 089
Reservering underhållsfond		2 070 000	-2 070 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-313 754	313 754	
Årets resultat				1 997 375
Vid årets slut	2 473 873	8 892 985	-865 493	1 997 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	890 753
Årets resultat	1 997 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 070 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	313 754
Summa	1 131 882

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 131 882

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

Resultaträkning

		2020-01-01	2019-01-01
Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 757 029	13 512 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 146	252 589
Summa rörelseintäkter		13 899 176	13 764 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 323 110	-6 234 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 557 784	-2 544 322
Personalkostnader	Not 6	-225 604	-192 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 008 565	-1 846 623
Summa rörelsekostnader		-11 115 063	-10 817 978
Rörelseresultat		2 784 113	2 946 668
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	24 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 586	12 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-797 324	-855 905
Summa finansiella poster		-786 738	-818 579
Resultat efter finansiella poster		1 997 375	2 128 089
Årets resultat		1 997 375	2 128 089

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 112 169	54 120 734
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	17 954 460	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 066 629	54 120 734
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	256 500	257 133
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	257 133
Summa anläggningstillgångar		70 323 129	54 377 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	8 115	8 683
Övriga fordringar	Not 16	172 909	143 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	847 154	378 922
Summa kortfristiga fordringar		1 028 178	530 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 932 359	10 234 285
Summa kassa och bank		11 932 359	10 234 285
Summa omsättningstillgångar		12 960 537	10 765 053
Summa tillgångar		83 283 666	65 142 920

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 473 873	2 473 873	
Fond för yttre underhåll	8 892 985	7 136 739	
Summa bundet eget kapital	11 366 858	9 610 612	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-865 493	-1 237 336	
Årets resultat	1 997 375	2 128 089	
Summa fritt eget kapital	1 131 882	890 753	
Summa eget kapital	12 498 740	10 501 365	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	65 161 181	44 124 665
Summa långfristiga skulder		65 161 181	44 124 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 348 484	8 563 484
Leverantörsskulder		2 231 565	-91 114
Skatteskulder	Not 20	12 587	159
Övriga skulder	Not 21	113 150	122 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 917 959	1 921 539
Summa kortfristiga skulder		5 623 745	10 516 890
Summa eget kapital och skulder		83 283 666	65 142 920

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt K3 regelverket då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar			
Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	48	2068
Stammar	Linjär	40	2060
Balkonger	Linjär	16	2036
Tak	Linjär	40	Pågående
Fönster	Linjär	6	2026
Dörrar	Linjär	10	2030
El lägenheter	Linjär	10	2030
Ventilation	Linjär	19	2039
Restpost och köksinredning	Linjär	10	2030
Tillkommande utgifter	Linjär	20-25	
Markanläggningar	Linjär	20	
Inventarier	Linjär		Fullt avskrivnen
Installationer	Linjär		Fullt avskrivnen

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som stomme, stammar, tak, fönster, dörrar, el lägenheter, ventilation, balkonger och restpost/köksinredning. Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO rekommendation) samt föreningens underhållsplan.

Föreningen gick över till K3-regelverket 2020-01-01.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 214 875	10 962 648
Hyror, lokaler	66 376	66 681
Hyror, p-platser	532 030	538 980
Bränsleavgifter, bostäder	1 943 748	1 943 748
Summa nettoomsättning	13 757 029	13 512 057

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	46 990	54 974
Fakturerade kostnader	3 240	4 036
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-60
Återvunna fordringar	0	1 013
Övriga rörelseintäkter	65 657	52 142
Försäkringsersättningar	26 273	140 484
Summa övriga rörelseintäkter	142 146	252 589

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-313 754	-664 523
Reparationer	-1 040 355	-704 800
Periodiserad försäkringsersättning	-140 484	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-341 531	-329 103
Försäkringspremier	-154 063	-140 484
Kabel- och digital-TV	-571 283	-570 463
Återbäring från Riksbyggen	0	24 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 145	-75 282
Serviceavtal	-5 807	-11 690
Bevakningskostnader	-18 501	-8 099
Övriga utgifter, köpta tjänster	-70 329	-69 242
Snö- och halkbekämpning	-33 437	-83 913
Statuskontroll	-19 875	-49 084
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 437
Förbrukningsinventarier	-58 806	-190 336
Vatten	-766 940	-707 902
Fastighetsel	-394 539	-353 764
Uppvärmning	-1 773 675	-1 613 701
Sophantering och återvinning	-475 073	-434 823
Förvaltningsarvode drift	-89 514	-250 352
Summa driftskostnader	-6 323 110	-6 234 798

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-3 418	-56 532
Förvaltningsarvode administration	-2 190 330	-1 938 477
Lokalkostnader	0	-15 359
Hyra inventarier & verktyg	0	-7 519
IT-kostnader	-15 472	-21 515
Övriga riskkostnader	-13 546	-28 602
Styrelsearvode	-15 678	-12 531
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-33 990
Övriga förvaltningskostnader	-51 497	-235 425
Kreditupplysningar	-6 686	-3 417
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 227	-55 103
Kontorsmateriel	-9 668	-8 430
Telefon och porto	-3 168	-3 158
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 163
Medlems- och föreningsavgifter	-10 038	-14 340
Konsultarvoden	-7 438	-6 250
Bankkostnader	-2 159	-2 390
Advokat och rättegångskostnader	-120 781	-100 119
Övriga externa kostnader	-40 178	0
Summa övriga externa kostnader	-2 557 784	-2 544 322

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-164 296	-134 263
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 010	-6 060
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 929
Sociala kostnader	-48 298	-48 982
Summa personalkostnader	-225 604	-192 235

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 722 041	-291 245
Avskrivning Markanläggningar	-286 525	-286 525
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 268 854
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 008 565	-1 846 623

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen/Intresseföreningen	0	24 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	24 624

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	10 575	12 182
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	519
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 586	12 702

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-797 231	-855 844
Övriga räntekostnader	-93	-61
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-797 324	-855 905

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 416 351	19 416 351
Byggnadsinventarier	647 964	647 964
Mark	558 500	558 500
Tillkommande utgifter	61 580 427	61 580 427
Markanläggning	5 812 861	5 812 861
	88 016 103	88 016 103

Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3

Byggnader	61 580 427	0
Tillkommande utgifter	-61 580 427	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 016 103	88 016 103

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 412 704	-9 121 459
Tillkommande utgifter	-23 540 720	-22 271 867
Markanläggningar	-941 945	-655 421

- 33 895 369 - 32 048 746

Årets omklassificeringar av avskrivningar byte regelverk K3

Omfördelning avskrivning byggnader	-23 540 720	0
Omfördelning tillkommande utgifter	23 540 720	0
	0	0

Årets av avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 722 040	-291 245
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-1 268 637
Årets avskrivning markanläggningar	-286 525	-286 525

- 2 008 565 - 1 846 623

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 35 903 934 - 33 895 369

Restvärde enligt plan vid årets slut

52 112 169 54 120 734

Varav

Byggnader	46 969 277	10 651 611
Mark	558 500	558 500
Tillkommande utgifter	0	38 039 707
Markanläggningar	4 584 392	4 870 917

Taxeringsvärden

Bostäder	301 000 000	301 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

301 000 000 301 000 000

varav byggnader *161 000 000 161 000 000*

varav mark *140 000 000 140 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner	27 605	27 605
Inventarier och verktyg	435 646	435 646
Installationer	2 190 520	2 190 520
	2 653 771	2 653 771
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		
Maskiner	-27 605	-27 605
Inventarier och verktyg	-435 646	-435 646
Installationer	-2 190 520	-2 190 520
	-2 653 771	-2 653 771
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Tak	0	0
Solceller	0	0
Årets Anskaffningar		
Tak	17 564 995	0
Solceller	389 465	0
	17 954 460	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 954 460	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
513 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	256 500	257 133
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	257 133

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 115	8 683
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 115	8 683

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	172 909	143 164
Summa övriga fordringar	172 909	143 164

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	158 156	154 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	546 875	83 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	142 123	141 249
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	847 154	378 922

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	4 871	3 880
SBAB	3 470 054	3 559 479
Transaktionskonto	8 457 434	6 670 926
Summa kassa och bank	11 932 359	10 234 285

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	66 509 665	52 688 149
Nästa års amortering/omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 348 484	-8 563 484
Långfristig skuld vid årets slut	65 161 181	44 124 665

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			7 395 000,00	-7 395 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,46%	2021-01-25**	9 844 995,00	0,00	238 668,00	9 606 327,00
SWEDBANK	1,81%	2022-11-11	3 874 776,00	0,00	46 148,00	3 828 628,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-12-01	2 212 271,00	0,00	40 000,00	2 172 271,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-12-01	2 246 730,00	0,00	40 000,00	2 206 730,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2023-10-30	12 880 000,00	0,00	320 000,00	12 560 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-09-01	0,00	8 988 000,00	25 000,00	8 963 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2024-10-30	5 231 800,00	0,00	80 000,00	5 151 800,00
SWEDBANK	2,26%	2024-12-18	9 002 577,00	0,00	223 668,00	8 778 909,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-03-01	0,00	7 395 000,00	150 000,00	7 245 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-09-01	0,00	6 012 000,00	15 000,00	5 997 000,00
Summa			52 688 149,00	15 000 000,00	1 178 484,00	66 509 665,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 348 484 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	12 587	159
Summa skatteskulder	12 587	159

Not 21 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	116 880	125 386
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-1 315
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	-3 670	-1 189
Summa övriga skulder	113 150	122 822

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 985	23 409
Upplupna räntekostnader	87 171	83 271
Upplupna elkostnader	34 705	34 705
Upplupna vattenavgifter	178 617	158 611
Upplupna värmekostnader	228 348	299 988
Upplupna kostnader för renhållning	111 376	99 516
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	73 154	73 154
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 151 603	1 118 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 917 959	1 921 539

Not 23 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	69 677 000	66 521 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Styrelsens underskrifter

2021-03-11

Mölnadal 2021-



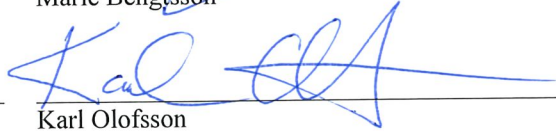
Eva Ahlsén



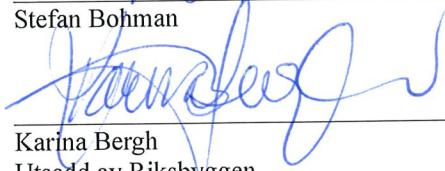
Marie Bengtsson



Stefan Bohman



Karl Olofsson



Karina Bergh
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Ulf Keereweer
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Mölndalshus 3, org. nr 752000-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Mölndalshus 3 för år 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 RB Brf Mölndalshus 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Göteborg den 31/3 2021

KPMG AB

Ulf Keereweer

Förtroendevald revisor

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

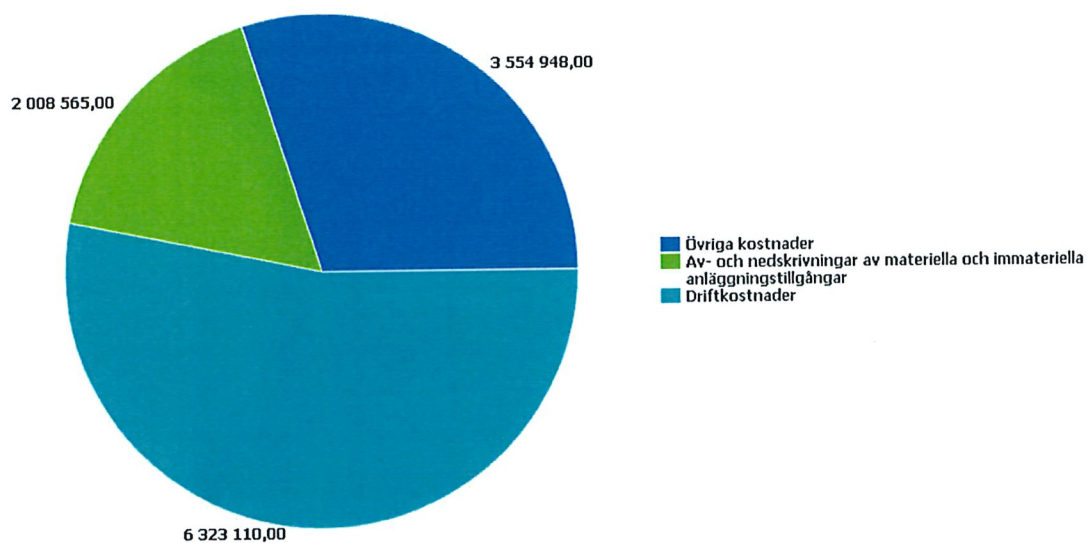
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 323 110	6 234 798
Övriga externa kostnader	2 557 784	2 544 322
Personalkostnader	225 604	192 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 008 565	1 846 623
Finansiella poster	786 738	818 579
Summa kostnader	11 901 801	11 636 557



RB BRF Mölndalshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Mölndalshus 3 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860