

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Musslan i Lund
Org nr: 769624-1491



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Musslan i Lund får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på en obligatorisk ventilationskontroll, inköp av ventilationsfilter samt plantering av träd och buskar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår har full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 278% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 540 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 392 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckan 3 i Lunds Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Munins väg 14 och 16 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Föreningens fastighet Snäckan 3 belastas av servitut avseende väg och parkering. Servituten gäller till förmån för grannfastigheten Snäckan 1.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8
4 rum och kök	4
5 rum och kök	4
Totalt	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	15
Antal p-platser	16

Total tomtarea	5 145 m ²
Total bostadsarea	2 148 m ²

Årets taxeringsvärde	44 194 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 194 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Triple-Play	Telia
ViaMedici	Hjärtstartare
Kraftringen	Elnät och fjärrvärme
Bixia AB	Elhandel
Lunds renhållningsverk	Sophämtning
Acriplan AB	Brandsläckare
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Folksam	Försäkring



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 52 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 291 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 129 tkr (60 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 370 tkr (172 kr/m²). Rekommenderad avsättning per år är 370 tkr enligt 30-åriga underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Erik Andersson	Ordförande	2021
Agneta Mattsson	Vice ordförande	2020
Christian Rose	Sekreterare	2020
Frida Lundgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ylva Anderberg	Suppleant	2020
Oxana Klementieva	Suppleant	2020
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Ekesbo	Förtroendevald revisor	2020
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jarmo Kalliomäki		2020
Anna-Karin Rose		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen momsregistrerat sig för att anpassa sig till den nya lag som ger att vidaredebitering av el avseende medlemmarnas förbrukning ska beläggas med moms. Dessa nya förutsättningar förväntas inte påverka föreningens ekonomi då det kommer ges avdragsrätt på moms för inköp av el som avser medlemmarnas förbrukning.

Riksbyggen har tillsammans med andra förvaltningsbolag haft dialog med Skatteverket och gemensamt kommit fram till att omställning ska ske så snabbt som möjligt. Avisering av el med momspåslag sker från kvartal 3 2020.



Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en av höjning av årsavgiften med 1,5 % från 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 911	1 880	1 892	1 891	519
Resultat efter finansiella poster	-148	-81	-20	-26	-110
Årets resultat	-148	-81	-20	-26	-110
Resultat exklusive avskrivningar	392	459	520	515	114
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	22	85	146	143	32
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	172	174	174	173	38
Balansomslutning	71 847	72 152	72 464	72 557	72 718
Soliditet %	71	71	71	71	62
Likviditet %*	242	278	394	238	6
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	790	790	790	236
Driftkostnader, kr/m ²	392	347	337	253	97
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	347	322	246	97
Ränta, kr/m ²	123	128	126	116	28
Lån, kr/m ²	9 428	9 537	9 682	9 721	9 736
Skuldkvot %	10,59	10,83	10,85	11,01	40,31

Bokslutet för 2015/2016 i flerårsöversikten består enbart av 5 månader och därför är jämförelsesiffrorna från det året inte jämförbara med övriga år.

** För att ge en rättvis bild av föreningens likviditet har den del av den kortfristiga skulden som avser omsättning av ett lån exkluderats. Det finns inga indikationer på att detta lånet inte ska omsättas.*

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 580 000	1 151 728	-1 307 888	-80 911
Disposition enl. årsstämmobeslut			-80 911	80 911
Reservering underhållsfond		370 000	-370 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 500	19 500	
Årets resultat				-148 112
Vid årets slut	51 580 000	1 502 228	-1 739 299	-148 112

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 388 799
Årets resultat	-148 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-370 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 500
Summa	-1 887 411

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -1 887 411

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 910 665	1 880 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 145	11 277
Summa rörelseintäkter		1 912 810	1 891 307
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-842 402	-745 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 854	-367 679
Personalkostnader	Not 6	-49 637	-46 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-540 126	-540 126
Summa rörelsekostnader		-1 796 019	-1 700 140
Rörelseresultat		116 791	191 167
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-264 903	-275 535
Summa finansiella poster		-264 903	-272 078
Resultat efter finansiella poster		-148 112	-80 911
Årets resultat		-148 112	-80 911



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	70 115 530	70 655 656
Summa materiella anläggningstillgångar		70 115 530	70 655 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		70 151 530	70 691 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	133 882	51 492
Summa kortfristiga fordringar		133 905	51 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 561 807	1 408 892
Summa kassa och bank		1 561 807	1 408 892
Summa omsättningstillgångar		1 695 712	1 460 407
Summa tillgångar		71 847 242	72 152 063



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 580 000	51 580 000
Fond för yttre underhåll		1 502 228	1 151 728
Summa bundet eget kapital		53 082 228	52 731 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 739 299	-1 307 888
Årets resultat		-148 112	-80 911
Summa fritt eget kapital		-1 887 411	-1 388 799
Summa eget kapital		51 194 817	51 342 929
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 005 396	20 284 594
Summa långfristiga skulder		13 005 396	20 284 594
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 246 485	200 000
Leverantörsskulder		131 375	80 622
Skatteskulder		15 880	7 940
Övriga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	253 289	235 918
Summa kortfristiga skulder		7 647 029	524 540
Summa eget kapital och skulder		71 847 242	72 152 063



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-148 112	-80 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	540 126	540 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	392 014	459 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-82 390	-9 129
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	76 004	81 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 628	531 609
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-232 713	-312 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 713	-312 905
Årets kassaflöde	152 915	218 704
Likvidamedel vid årets början	1 408 892	1 190 188
Likvidamedel vid årets slut	1 561 807	1 408 892
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 709 603	1 696 872
Hyror, p-platser	96 600	99 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-7 550
Elavgifter	104 462	91 708
Summa nettoomsättning	1 910 665	1 880 030

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 395	10 978
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	750	120
Summa övriga rörelseintäkter	2 145	11 277

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll (OVK)	-19 500	0
Reparationer	-51 593	-112 140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 940	-7 940
Försäkringspremier	-24 380	-22 530
Kabel- och digital-TV	-53 777	-54 438
Återbäring från Riksbyggen	0	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 275	-681
Serviceavtal	-6 729	-6 729
Obligatoriska besiktningar	-7 133	-2 503
Snö- och halkbekämpning	-7 588	-37 505
Drift och förbrukning - Fläktfilter	-74 566	0
Förbrukningsinventarier	-15 253	-5 521
Vatten	-54 030	-52 505
Fastighetsel	-196 949	-188 895
Uppvärmning	-202 287	-198 672
Sophantering och återvinning	-41 772	-37 486
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-73 630	-23 020
Summa driftkostnader	-842 402	-745 665

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-337 664	-329 876
IT-kostnader	-139	0
Arvode, yrkesrevisorer	-5 500	-5 100
Övriga förvaltningskostnader	-2 345	-4 970
Kreditupplysningar	0	-525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 578	-10 978
Kontorsmateriel	-5 475	-7 109
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-2 895	-2 030
Övriga externa kostnader	-6 250	-6 083
Summa övriga externa kostnader	-363 854	-367 679

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-32 398	-31 248
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 874	-1 780
Övriga personalkostnader	-5 550	-4 643
Sociala kostnader	-8 815	-9 000
Summa personalkostnader	-49 637	-46 671

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-540 126	-540 126
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-540 126	-540 126

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på garantikapital, i Riksbyggens intresseförening	0	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 456

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-264 903	-275 398
Övriga räntekostnader	0	-137
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-264 903	-275 535



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	64 500 000	64 500 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 500 000	72 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 844 344	-1 304 219
	-1 844 344	-1 304 219
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-540 126	-540 126
	-540 126	-540 126
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 384 470	-1 844 345
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 115 530	70 655 656
Varav		
Byggnader	62 115 530	62 655 656
Mark	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Totalt taxeringsvärde	44 194 000	44 194 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 384 000</i>	<i>31 384 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 810 000</i>	<i>12 810 000</i>

Not 11 Andelar i Riksbyggens intresseförening

	2020-06-30	2019-06-30
72 st andelar á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	36 000	36 000
Summa andelar i Riksbyggens intresseförening	36 000	36 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	12 341	12 039
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 583	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 948
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 859	0
Upplupna intäkter avseende IMD-el	27 099	30 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 882	51 492

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	20 251 881	20 484 594
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 246 485	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 005 396	20 284 594

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,80%	2020-03-30	6 603 524,00	-6 528 524,00	75 000,00	0,00
NORDEA	1,80%	2021-03-17	6 950 247,00	0,00	7 713,00	6 942 534,00
NORDEA	1,15%	2022-03-16	6 930 823,00	0,00	100 000,00	6 830 823,00
SBAB	0,75%	2023-02-14	0,00	6 528 524,00	50 000,00	6 478 524,00
Summa			20 484 594,00	0,00	232 713,00	20 251 881,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 7 246 485 kr till betalning varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 005 396 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår) varför hela detta lån redovisas som en kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 700	9 819
Upplupna räntekostnader	2 400	2 901
Upplupna elkostnader	13 665	13 544
Upplupna värmekostnader	9 044	8 869
Upplupna kostnader för renhållning	2 896	0
Upplupna revisionsarvoden	5 500	5 250
Upplupna styrelsearvoden	33 400	31 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 684	164 285
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 289	235 918

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fasighetsinteckning	20 920 000	20 920 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carl Erik Andersson

Agneta Mattsson

Christian Rose

Frida Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-

Mitt granskningsprogram har lämnats. Lund 2020-

Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Eva Ekesbo
Förtroendevald revisor

Digitalt signerad årsredovisning



Verifikat

Transaktion 09222115557436496682

Dokument

Årsredovisning för digital signering

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2020-10-19 13:14:22 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-10-20 09:38:51 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Eva Ekesbo (EE)

RB BRF Musslan i Lund (Internrevisor)

eva@ekesbo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Ekesbo"

Signerade 2020-10-19 16:56:55 CEST (+0200)

Christian Rose (CR)

RB BRF Musslan i Lund (Ledamot)

menthos@menthos.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN ROSE"

Signerade 2020-10-19 14:02:17 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)

RB BRF Musslan i Lund (Riksbyggen-ledamot)

frida.lundgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Louise Gunilla Lundgren"

Signerade 2020-10-19 13:19:14 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

RB BRF Musslan i Lund (Auktoriserad revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2020-10-20 09:38:51 CEST (+0200)

Agneta Mattsson (AM)

Carl Andersson (CA)



Verifikat

Transaktion 09222115557436496682

RB BRF Musslan i Lund (Ledamot)
agneta.mattsson7@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALICE AGNETA MATTSSON"
Signerade 2020-10-19 18:53:30 CEST (+0200)*

RB BRF Musslan i Lund (Styrelseordförande)
cea63cea@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL ERIK ANDERSSON"
Signerade 2020-10-19 13:34:51 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Musslan i Lund
Org.nr 769624-1491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Musslan i Lund för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Musslan i Lund för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557436534644

Dokument

Revisionsberättelse 2020

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2020-10-20 08:26:47 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-10-20 09:36:56 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

RB BRF Musslan i Lund (Auktoriserad revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*

Signerade 2020-10-20 09:36:56 CEST (+0200)

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



Styrelsens ord

På Lineros högsta punkt i östra utkanten av Lund står sedan 2016 två vita punkthus med fyra våningar, med en modern arkitektur som ska ge intrycket av att husen är svävande, vända med milsvid utsikt både mot åkermarken i öster, slätten kring Staffanstorp och Malmö i söder och Lunds stadssilhuett omedelbart i väster. Norr om husen finns en av Lunds mest attraktiva lekplatser och trehundra meter bort finns busshållplats med bussavgång var tionde minut mot Ideon, universitetsområdet, universitetssjukhuset och Lunds centrum.

Styrelsens verksamhet

Styrelsen har kunnat bygga vidare på sin erfarenhet från tidigare verksamhetsår och precis som tidigare försökt ta tillvara medlemmarnas intressen och önskemål efter bästa förmåga.

Några av de viktigaste punkterna för styrelsen under detta verksamhetsår har varit att verkställa besluten enligt propositioner från förra årsstämman, och att ta fram kostnadsförslag angående solceller och laddstolpar att presentera på nästkommande stämma. Styrelsen har också under året vidare undersökt hur parkeringsmöjligheterna på föreningens mark kan förbättras.

Under året har också föreningens första obligatoriska ventilationskontroll (OVK) genomförts. Det är en lagstadgad kontroll som måste ske vart tredje år. Föreningen tog in hjälp från Riksbyggen med detta.

Under det gångna verksamhetsåret har också föreningens samtliga vattenledningsskåp i lägenheterna gått igenom och tätats om som en garantiåtgärd. En annan garantiåtgärd som genomförts har gällt utbyte av ventilationsfläktarna i förrådsutrymmena och förbättring av rörkonstruktionen kring dessa. Styrelsen har också fortsatt haft garantimöten med Riksbyggen och byggherren JSB under året för att hålla avstämning och uppföljning kring de andra garantiärenden som inrapporterats.

De löpande goda kontakterna med den något äldre grannföreningen Snäckan har fortsatt under året. Föreningarna är liknande och har många gemensamma intresseområden.

Styrelsen har haft sju styrelsemöten under det gångna verksamhetsåret. Det konstituerande mötet skedde 2019-11-20 direkt efter årsstämman. Styrelsen har haft möten var eller varannan månad alltefter behov.

Styrelsemötena har skett hemma hos de olika styrelsemedlemmarna till en början under verksamhetsåret, precis som tidigare år. När covid-19-pandemin slog till övergick styrelsen på grund av de nya rekommendationerna om social distansering snabbt till digitala styrelsemöten via verktyget Lifesize, som Riksbyggen tillhandahåller.

Alla styrelsemöten och beslut har protokollförts. Styrelsen har under slutet av verksamhetsåret också på grund av rådande rekommendationer snabbt anammat digital signering av styrelsemötesprotokollen, via en tjänst med digital signering som Riksbyggen tillhandahåller.

Styrelsen ger ut ett informationsblad med information till medlemmarna. Det delas ut till medlemmarna var eller varannan månad, eller oftare om så krävs. Informationsbladet har innehållit viktig information om bland annat att bo i bostadsrätt, information om stadgarna, och regler och tips för ett bättre boende. Informationsbladen ges ut på både på svenska och på engelska. De publiceras även online på tjänsten Mitt Riksbyggen som är tillgänglig för alla medlemmar.

Beslut

- Under året har styrelsen tecknat avtal med Riksbyggen om gemensam låneupphandling, i syfte att kunna dra nytta av hela Riksbyggens volym och marknadsexponering för att få offerter med så gynnsamma lånevillkor som möjligt för föreningen, när föreningens lån behöver omsättas.
- Under året har föreningen momsregistrerats. Detta är en nödvändighet med anledning av en ny lagtolkning i Sverige som innebär att alla svenska bostadsrättsföreningar och hyresvärdar nu måste börja debitera moms på den el som säljs enligt individuell mätning till medlemmarna. För föreningen påverkar inte momsdebiteringen något då föreningen kan göra motsvarande momsavdrag för föreningens köp av el som säljs vidare till medlemmarna.
- Styrelsen har också tecknat avtal med Riksbyggen om återkommande årlig inoljning av entrédörrar och utemöbler.

- Styrelsen har under året ersatt det fåtal träd som inte klarade den extremt torra sommaren 2018, för att utemiljön fortsatt ska kunna bjuda på fortsatt grönska under många år. Föreningens sedumtak på förrådsbyggnaderna och miljöhuset har också fått ny gödning. Offert togs in från Riksbyggen för alla dessa arbeten. Även föreningens fågelholkar har bytts ut och ersatts med nya.
- Styrelsen har beställt gräsarmering till de gräsytor som ligger närmast gångbanan utanför entrén till hus 16 och som slits hårdast. Även ytterligare jord och gräs har beställts där det behöver bättras. Offert togs in från Riksbyggen även för detta arbete.
- Styrelsen har fortsatt satsningen på en ren utemiljö, med bland annat extra tvätt utav entréernas glastak och renhållning framför entréerna, samt tvätt av avfallskärl i miljöhuset två gånger per år.
- Styrelsen har också satsat på en hel och ren inommiljö, med bättringsmålning av väggarna i entréer och trapphus. Offert togs in från Sandå Måleri AB för detta arbete.
- Föreningen har numera ytterligare anslagstavlor innanför entréerna där information från styrelsen kan anslås, och där de lagstadgade OVK-protokollen numera sitter.
- Styrelsen har köpt in ett litet lager av brandvarnare som kan ersätta de brandvarnare i lägenheterna som eventuellt går sönder. Skulle en brandvarnare gå sönder uppmanas medlemmarna att kontakta styrelsen direkt.
- Föreningen har också ett lager av taggar i de fall medlemmar behöver extra taggar. Taggarna administreras utav Riksbyggen för föreningens räkning.
- Styrelsen har fortsatt satsa på relevanta utbildningar i Riksbyggens intresseförenings regi för både nya och tidigare medlemmar i styrelsen och andra medlemmar med förtroendeuppdrag.

Styrelsen har anordnat ett julmys för medlemmarna i december 2019.

Under 2020 har de gemensamma aktiviteterna för föreningens medlemmar uteblivit på grund av rådande rekommendationer om social distansering. Styrelsen ser fram emot att de gemensamma aktiviteterna för alla medlemmar kan återuppstå vid någon senare tidpunkt.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för RB BRF Musslan i Lund



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Musslan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Musslan i Lund 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

