

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Verksamheten Seniorerna



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Mölndalshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 847 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 975 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 71 förråd och 275 avgiftsbelagda parkeringsplatser, varav 131 med eluttag. 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 bostadsarea 17 076 m²

Årets taxeringsvärde 301 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 210 000 000 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 ingått följande avtal

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

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 704 tkr och planerat underhåll för 664 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Åtgärder 2019”.

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

Tidigare genomförda åtgärder

- Dränering runt alla fastigheter genomfördes 2006.
- Energideklaration gjordes 2008.
- Stambyte och badrumsreivering 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 reoverats 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 reoverades 2016, och inreddes med kärl för sortering av allt avfall.
- År 2016 vann Möln dalshus 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 yttertack och avvattningssystem inför underhållsplanen.
- 2018: Vindskydd byggdes runt bänkar
- 2018: OVK: Rensning och injustering av ventilationssystem

- 2018: Rensning av mossa på tak
- 2018: Ny utgåva av "Informationsskrift" till de boende
- 2018: Kompletteringar av ombyggnationerna för gårdarna
- 2018: Firande utav 50 års jubileum
- 2018: Arbete har påbörjats för möjligheten för laddstolpar
- 2018: Uppsättning utav brandlarm i allmänna utrymmen

Åtgärder 2019

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

Planerade åtgärder 2020

- Takreovering
- Fasadreovering
- Kompletteringar träd och växter *JA*

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Olofsson	Ordförande	2021
Eva Ahlsén	Sekreterare	2020
Marie Bengtsson	Vice ordförande	2021
Bobban Kragulj	Ledamot	2020
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Seger	Suppleant	2020
Jan Ilves	Suppleant	2021
Stefan Bohman	Suppleant	2021
Kristina Hallberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Göteborg KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Ulf Keereweer	Förtroendevald revisor	Stämman
Anders Görnerup	Revisorssuppleanter	Stämman

Valberedning

Valberedning	Utsedd av
Tryggve Olofsson	Stämman
Niklas Hult	Stämman

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 330 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% f.o.m 1 April 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 512	13 497	13 393	13 387	13 379
Resultat efter finansiella poster	2 128	2 175	868	112	2 402
Årets resultat	2 128	2 175	868	112	2 402
Resultat exklusive avskrivningar	3 974	4 021	2 715	1 672	3 962
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	774	721	-485	-1 328	1 212
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	187	193	187	176	161
Balansomslutning	65 142	64 374	64 330	64 045	66 035
Soliditet %	16	13	10	8	8
Likviditet %	345	245	146	269	283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	642	642	642	642	642
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	365	451	521	572	432
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	379	333	320	314
Ränta, kr/m ²	50	55	56	64	93
Underhållsfond, kr/m ²	429	269	187	153	147
Lån, kr/m ²	3 086	3 154	3 217	3 293	3 424

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 473 873	4 601 262	-877 107	2 175 248
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 175 248	-2 175 248
Reservering underhållsfond		3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-664 523	664 523	
Årets resultat				2 128 089
Vid årets slut	2 473 873	7 136 739	-1 237 336	2 128 089

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 298 141
Årets resultat	2 128 089
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	664 523
Summa	890 753

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

890 753

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

CH

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 512 057	13 497 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 811	52 388
Summa rörelseintäkter		13 751 868	13 550 360
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 234 798	-7 709 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 544 322	-717 382
Personalkostnader	Not 6	-192 235	-220 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 846 623	-1 846 623
Summa rörelsekostnader		-10 817 978	-10 494 392
Rörelseresultat		2 933 890	3 055 969
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 402	43 298
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 702	13 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-855 905	-937 425
Summa finansiella poster		-805 801	-880 720
Resultat efter finansiella poster		2 128 089	2 175 248
Årets resultat		2 128 089	2 175 248

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 120 734	55 967 357
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 120 734	55 967 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	257 133	257 133
Summa finansiella anläggningstillgångar		257 133	257 133
Summa anläggningstillgångar		54 377 866	56 224 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 683	4 017
Övriga fordringar	Not 14	143 164	113 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	378 922	283 787
Summa kortfristiga fordringar		530 768	401 064
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 234 285	7 748 724
Summa kassa och bank		10 234 285	7 748 724
Summa omsättningstillgångar		10 765 053	8 149 788
Summa tillgångar		65 142 920	64 374 278

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 473 873	2 473 873	
Fond för yttre underhåll	7 136 739	4 601 262	
Summa bundet eget kapital	9 610 612	7 075 135	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 237 336	-877 107	
Årets resultat	2 128 089	2 175 248	
Summa fritt eget kapital	890 753	1 298 141	
Summa eget kapital	10 501 365	8 373 276	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 124 665	52 668 149
Summa långfristiga skulder		44 124 665	52 668 149
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 563 484	1 188 484
Leverantörsskulder		-91 114	500 469
Skatteskulder		159	0
Övriga skulder	Not 17	122 822	140 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 921 539	1 503 646
Summa kortfristiga skulder		10 516 890	3 332 852
Summa eget kapital och skulder		65 142 920	64 374 278

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Tillkommande utgifter	Linjär	20-25 år
Stam- badrumsrenovering	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 962 648	10 962 648
Hyror, lokaler	66 681	69 900
Hyror, p-platser	538 980	535 595
Bränsleavgifter, bostäder	1 943 748	1 943 748
Summa nettoomsättning	13 512 057	13 497 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	55 987	17 956
Fakturerade kostnader	4 036	1 260
Övriga sidointäkter	0	18 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-60	2
Övriga rörelseintäkter	39 364	15 171
Försäkringsersättningar	140 484	0
Summa övriga rörelseintäkter	239 811	52 388

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-664 523	-1 239 596
Reparationer	-704 800	-483 519
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 103	-319 543
Försäkringspremier	-140 484	-127 780
Kabel- och digital-TV	-570 463	-568 370
Återbäring från Riksbyggen	24 200	25 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-75 282	-15 463
Serviceavtal	-11 690	0
Bevakningskostnader	-8 099	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-69 242	-22 347
Snö- och halkbekämpning	-83 913	-76 093
Statuskontroll	-49 084	-25 985
Drift och förbrukning, övrigt	-1 437	0
Förbrukningsinventarier	-59 787	-26 003
Frakter och transporter	0	-2 909
Vatten	-707 902	-509 627
Fastighetsel	-624 498	-366 432
Uppvärmning	-1 473 517	-1 752 066
Sophantering och återvinning	-434 823	-454 914
Förvaltningsarvode drift	-250 352	-1 744 063
Summa driftkostnader	-6 234 798	-7 709 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-56 532	-123 238
Förvaltningsarvode administration	-1 938 477	-325 000
Lokalkostnader	-15 359	-6 906
Hyra inventarier & verktyg	-7 519	0
Annonsering och reklam	0	-3 125
IT-kostnader	-21 515	-25 511
Övriga riskkostnader	-28 602	0
Styrelsearvode	-12 531	-12 531
Arvode, yrkesrevisorer	-33 990	-28 510
Övriga förvaltningskostnader	-235 425	-86 669
Kreditupplysningar	-3 417	-6 602
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 103	-24 530
Kontorsmateriel	-8 430	-49 135
Telefon och porto	-3 158	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 163	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 340	-14 340
Serviceavgifter	0	-6 825
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-2 390	-2 910
Advokat och rättegångskostnader	-100 119	0
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-2 544 322	-717 382

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-134 263	-164 864
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 060	-12 430
Övriga kostnadsersättningar	-2 929	-1 531
Sociala kostnader	-48 982	-41 850
Summa personalkostnader	-192 235	-220 675

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-291 245	-291 245
Avskrivning Markanläggningar	-286 525	-286 525
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 268 854	-1 268 854
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 846 623	-1 846 623

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	12 778	18 674
Riksbyggen andelsutdelning	24 624	24 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	37 402	43 298

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	12 182	12 917
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	519	489
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 702	13 406

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-855 905	-937 425
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-855 905	-937 425

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 016 103	88 016 103
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 121 459	-8 830 213
Tillkommande utgifter	-22 271 867	-21 003 013
Markanläggningar	-655 421	-368 896
	-32 048 746	-30 202 122
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-291 245	-291 245
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 268 853	-1 268 637
Årets avskrivning markanläggningar	-286 525	-286 525
	-1 846 623	-1 846 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 895 369	-30 048 745
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 120 734	55 967 358
Varav		
Byggnader	10 651 611	10 942 856
Mark	558 500	558 500
Tillkommande utgifter	38 039 707	39 308 561
Markanläggningar	4 870 917	5 157 441
Taxeringsvärden		
Bostäder	301 000 000	210 000 000
Totalt taxeringsvärde	301 000 000	210 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>161 000 000</i>	<i>125 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>140 000 000</i>	<i>85 000 000</i>

ca

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
513 andelar å 500 i Riksbyggen intresseförening (256 500) samt 1 andel i Fonus (632kr)	257 133	257 133
Summa andra långfristiga fordringar	257 133	257 133

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	9 401
Skattekonto	143 164	103 859
Summa övriga fordringar	143 164	113 260

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	154 063	140 484
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 610	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	141 249	141 249
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 054
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378 922	283 787

ca

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	52 688 149	53 856 633
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut**	-8 563 484	-1 188 484
Långfristig skuld vid årets slut	44 124 665	52 668 149

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,81%	2019-10-16	5 291 800,00	-5 231 800,00	60 000,00	0,00
SWEDBANK	1,25%	2020-02-25	7 595 000,00	0,00	200 000,00	7 395 000,00
SWEDBANK	1,46%	2021-01-25	10 083 663,00	0,00	238 668,00	9 844 995,00
SWEDBANK	1,81%	2022-11-11	3 920 924,00	0,00	46 148,00	3 874 776,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-12-01	2 252 271,00	0,00	40 000,00	2 212 271,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-12-01	2 286 730,00	0,00	40 000,00	2 246 730,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2023-10-30	13 200 000,00	0,00	320 000,00	12 880 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2024-10-30	0,00	5 231 800,00	0,00	5 231 800,00
SWEDBANK	2,26%	2024-12-18	9 226 245,00	0,00	223 668,00	9 002 577,00
Summa			53 856 633,00	0,00	1 168 484,00	52 688 149,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 188 484 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 44 124 665 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Svedbanks lån om 7 395 000 som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	125 386	148 396
Skuld sociala avgifter och skatter	-1 315	-1 327
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	-1 189	-6 755
Summa övriga skulder	122 822	140 253

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 409	25 490
Upplupna räntekostnader	83 271	83 281
Upplupna elkostnader	34 705	38 254
Upplupna vattenavgifter	158 611	100 000
Upplupna värmekostnader	299 988	228 845
Upplupna kostnader för renhållning	99 516	75 000
Upplupna revisionsarvoden	30 000	26 010
Upplupna styrelsearvoden	73 154	119 181
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 118 885	807 585
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 921 539	1 503 646

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	66 521 000	66 521 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

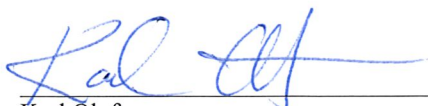
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-04-22

Ort och datum



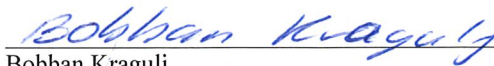
Karl Olofsson



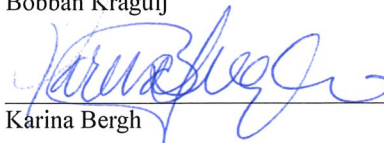
Eva Ahlsén



Marie Bengtsson



Bobban Kragulj



Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats:
KPMG AB

4/5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

4/5 2020

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, fastighetservice 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 planliga 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.

M3 SENIORERNA

VERKSAMHETSBERÄTTELSE för år 2019

2019 – 365 dagar eller 52 veckor med 20 seniorträffar under våren och 17 under hösten. – detta skall jag försöka sammanfatta med hjälp av 28 bokstäver i olika kombinationer! Gärna skulle jag skriva helt kort så här: "Flera av oss var med nästan alla gångerna och vi hade och gjorde mycket trevligt tillsammans!". Men ... nu kräver våra sammankomster lite utförligare presentation, så det får bli några rader till!

Efter att styrelsen haft en planeringsträff 15 januari startade våra tisdagsträffar den 22:e i föreningslokalen med kaffe och hembakad kaka. Lite lätta snöflingor hade fallit under natten, men 23 st vågade sig ändå ut. Redan nästa gång, 29 januari, åt vi lunch tillsammans på Restaurang Mejram i Åby industriområde. Att solen sken, det låg snö på marken och temperaturen nästan -8 var ingen nackdel, tyckte de 17 som kom. Vädret är inte alltid på topp, så 5 februari slaskade det rejält när vi var 18 st samlade i lokalen.

12 februari hade vi beslutat att vårt Årsmöte skulle äga rum. Eftersom det finns särskilt dokumenterat, noterar vi bara att 23 personer deltog. Följande tisdag, 19 februari, hade vi besök av Maria Patriksson från Röda Korset, som med både teori och praktik lärde oss HLR, dvs Hjärt- och Lungräddning. Mycket bra undervisning, summerades av 19 st deltagande seniorer. En vecka senare, 26 februari, träffades vi vid P-platserna kl 11.30, varifrån vi åkte till Mölndals Museum.

Första träffen i mars månad, den 5:e, blommade gula krokus och vi firade lite extra med semla till kaffet. Med lätta steg och glatt humör var vi 21 st som kände lite vår i luften när vi promenerade hem.

Åby Arena skulle stå färdigt under våren och vi var några som den 7 mars hade anammat en inbjudan att se anläggningen. Ett trevligt besök som inleddes med lunch och presentation av aktiviteter som förväntas äga rum framöver. Rundvandringen i lokalerna uppskattades av oss som var med.

Efter några soliga dagar var 12 mars riktigt grå och trist, men 20 st uppskattade hembakade hallongrottor och "frallor". En vecka senare, 19 mars, sken solen igen och 15 seniorer besökte vi Råda Rum, där vi intog lunch. Sol i hjärta och sol i sinne är en bra beskrivning på vår Seniorgrupp och de 25 som kom den 26 mars ger den tolkningen rättvisa!

Solsken ute och köttbulle-smörgås, toscakaka och glatt humör i lokalen när 24 seniorer ses den första träffen i april stämmer också! Humör och väder kan växla, men när vi delade upp 18 seniorer i tre lag och löste Quizz tisdag förmiddag behövdes högre växel på hjärnaktiviten. Tryggve såg till att vi bra hjärngympa den 9/4. Vi fördelade också uppgifter för Påsklunchen, som gick av stapeln 16 april. Med solen

värmande utanför och hög temperatur i lokalen hade vi traditionellt knytkalas med massor av god mat. 23 nöjda pensionärer traskade hem mätta och belåtna, några med lite matsäck, eftersom vi kunde ha lottdragning på mat som blev över.

23 april hade 15 seniorer s k vanlig fika. Det var vår ute med blommor, fågelsång och värme på väg. Vi kom överens om att Valborgsmässafton, 30 april, tar var och en med det man vill ha, eftersom troligen många är upptagna på annat håll. Vi blev 15 st som kom och delade smörgåsar, bullar och kakor och firade vårens ankomst tillsammans.

7 maj var det kallt igen, bara 4 gr och det rapporterades att det var några cm snö i Dalsland. Det sänkte inte temperaturen på Seniorträffarna som varit så välbesökta under våren – så även denna dag då vi var 14 st. De två följande tisdagarna, 14:e och 21:e, var det vanlig fika i lokalen med 11 och 14 deltagare.

Våravslutningen den 28 maj var det soligt ute, men kyligt. Landgången från Finess smakade gott och den stora, glada gruppen på 25 seniorer var nöjda.

Under sommarmånaderna juni, juli och augusti då flera seniorer periodvis är bortresta träffas vi efter rundringning eller kontakt på annat vis, ute vid en av våra pergolor om vädret tillåter. Då tar en eller flera med lite kaffe och kaka och det blir ett trevligt avbrott i vardagen.

September är startmånad för ordinarie träffar och denna höst var 3 september premiärdag. Roy uppehåller en i alla bemärkelser god tradition: han bjuder på något gott till kaffet! Så var det även denna dag då 15 seniorer mellan små regnskurar och solsken tog sig till lokalen. Vi hade inget speciellt inplanerat för de två nästkommande tisdagarna, vilka ändå samlade 12 respektive 13 seniorer som trivdes och pratade över en kopp kaffe med smörgås till. Kräftskiva är ett välkommet inslag och fredagen den 20:e september hade var och en med sig skaldjur - eller vad man själv önskar. Att vi var 13 kring festligt dukat bord betydde inte någon olycka – tvärtom!

Sista tisdagen i september var luften svalare, men det var fortfarande grönt i naturen. 18 seniorer trivdes tillsammans och gjorde skåprensning på ost och bröd från kräftskivan. Oktober inleddes för seniorgruppens del med en s k vanlig fika i lokalen för 17 personer.

Åby Arena som vi ser högt över våra tak, har ju även lunchcafé och vi hade planerat besöka detta den 8 oktober. Regnet avskräckte nog någon eller några, men 12 seniorer trotsade vädret och promenerade dit. Oktober är en regnig period, men att vi har kortare väg till Fritidslokalen är positivt, så vanlig fika med kaffe och "egenbredda" smörgåsar avskräckte inte, så 18 seniorer träffades veckan efter. Det var lika höstligt ute, men utan regn och 10 gr i luften när 17 st samlades i lokalen den 22 oktober.

Sista tisdagen i oktober hade vi sett fram mot och ingen är besviken när Duo Blå besöker oss. Deras musik och sång sprider glädje och när 14 seniorer stämmer in i sångerna syns inga sura miner. Att det var frostgrader på morgonen, men sol och blå himmel när vi gick hem gjorde inte dagen sämre.

30 dagar har november ...osv, vem har inte lärt sig den ramsan?! Vi påminner oss inte gärna den delen av ramsan när november börjar, men tisdagarna ser vi fram mot! Den 5:e var vi 17 st som åt smörgås och sockerkaka. Vi planerade för Sopplunch veckan efter och den planeringen resulterade i köttfärssoppa och bröd som 13 seniorer avnjöt. Till kaffet smakade en chokladbit gott.

Elisabet-dagen, d v s 19 november, bjöd Gustav och Gudrun 17 seniorer på jättegod gräddtårta med körsbär och hallon. Lika många vid bordet en vecka senare smörjde kråset med en annan sorts tårta efter smörgåsarna.

Seniorträffarna är alltid ljusa tillfällen och när vi går in i december och tänder första adventsljuset känner vi att det snart vänder mot VÅR. Tisdagen närmast 13/12 brukar vi glädjas åt lussekatter till kaffet, så också detta år, men tyvärr utan vare sig Lucia eller stjärngossar!

Att smygstarta julen som Seniorgruppen gör, med vackert dukat bord, tända ljus och god mat i goda vänners lag, rekommenderas varmt! Vi beställde även detta år mat från Café Fyren i Frölunda och ingen blir besviken. "God mat, mycket mat och mat i rättan tid", visst är det skåningarna som säger så! Vi håller med! 27 seniorer förmådde inte tömma faten med sill, lax, köttbullar, revben, mm, mm, som var beräknat för 20 st. Därför var vi glada att kunna dela det som blev kvar i mindre portioner och lotta ut. Bf:s styrelse har beslutat göra om i lokalen, så även tavlor som hängt på väggarna ingick i vinsterna.

En tillbakablick på ett år med många trevliga tillfällen ger god anledning att se positivt på framtiden. Årsmötet är ju en bit in på nästkommande år, men den positiva känslan håller i sig.

Möln dal 25 februari 2020

Gun Persson
sekr

Tryggve Olofsson
ordf

Inger Svensson
v ordf

Ingela Elison
suppl

Gun-Britt Nilsson

Yvonne Nilsson

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860