
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Möllebacken
Org nr: 769604-8292



§ 19

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av protokollförare.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Möllebacken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån, extra amorteringar under året och lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 367 % till 605 %. Föreningen kommer inte att amortera för det kommande året därför blir likviditeten betydligt högre.

I resultatet ingår avskrivningar med 346 849 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 467 180 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 125 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Minerva 21 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 26 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda år 2000. Fastighetens adress är Södra Storgatan 25-27 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	15	4	7	0	0	26

Dessutom tillkommer:			
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	18	0

Total tomtarea	1 093 m ²
Total bostadsarea	1 849 m ²
Lokalarea	125 m ²

Årets taxeringsvärde	33 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 199 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
NFashion	72
Charming	53

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,07 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bi-Vent	Ventilation
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Anderssons fastighetsförvaltning	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Öresundskraft AB	El och Värme
Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB	Vatten
Nsr AB Kommun Hushåll	Sophämtning

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 27 199 och planerat underhåll för 246 675. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan på 10 år visar på en total kostnad på 1 963 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 315 tkr enligt den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning avlopp	2016
Förebyggande lås underhåll	2016
Anläggning av uteplats och strömförsörjningsaggregat till rökluckor	2017
Ny belysning i garaget med styrning och modernisering av porttelefon	2017
Byte av enstaka fönsterlister	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler, nytt pentry efter vattenskada	23 800 kr
Revidering av underhållsplan	4 591 kr
Installationer, porttelefon	16 400 kr
Fönsterlister	184 805 kr
Underhåll av planteringar (innergård)	17 078 kr



Efter senaste stämman 2018-04-23 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Jansson	Ordförande	2020
Ingrid Flarup	Sekreterare	2019
Åsa Hansdotter	Ledamot	2020
Ina Dobshykava	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Andersson	Suppleant	2019
Anders Jonasson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Daniel Larsson från KPMG AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------	----------------------

Valberedning

Peter Flarup
Alf Hellberg

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under förra räkenskapsåret har det uppkommit en fordran på tidigare hyresgäst Forsgrens Juridik i samband med avhysningen. Fordran kvarstår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 2 %.

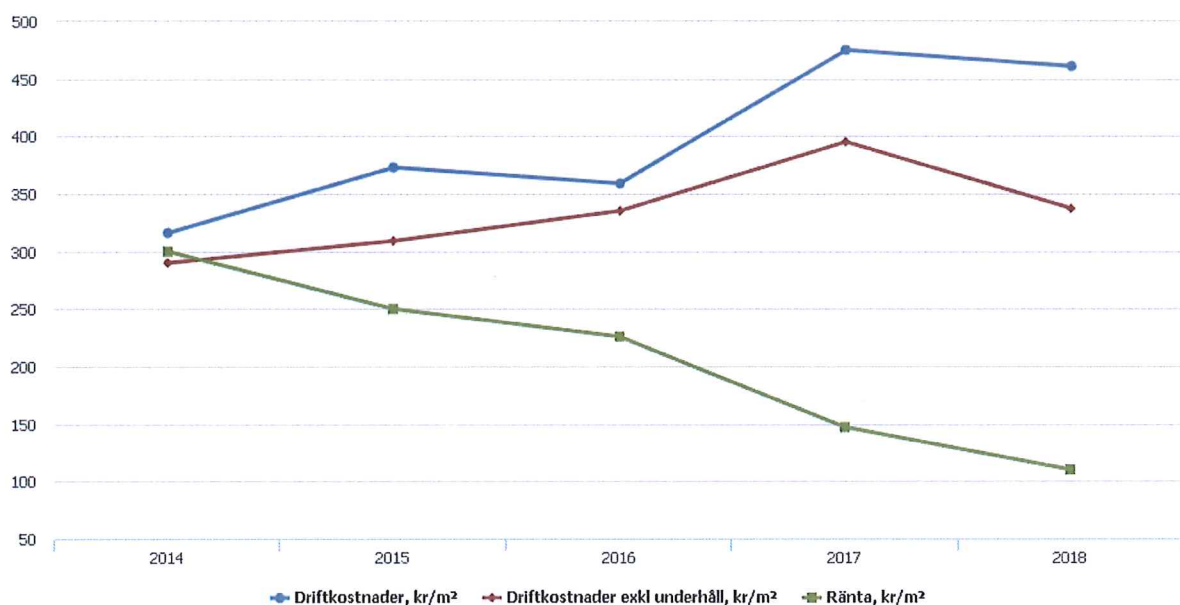
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftsreducering på 92 kr /mån från och med 2019-04-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 754	1 789	1 789	1 798	1 795
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	0	166	116	136
Årets resultat (tkr)	120	70	166	116	136
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	467	418	500	449	470
Soliditet %	64	63	63	62	62
Likviditet %	605	370	587	481	399
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	791	791	791	791	791
Driftkostnader, kr/m ²	462	467	359	373	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	387	335	309	290
Ränta, kr/m ²	110	147	226	250	300
Underhållsfond, kr/m ²	1 222	1 108	1 032	1 020	970
Lån, kr/m ²	6 966	7 168	7 370	7 471	7 573



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

70

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 060 000	0	0	2 343 710	470 322	84 103
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					84 103	-84 103
Reservering underhållsfond				315 000	-315 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-246 675	246 675	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						120 331
Vid årets slut	22 060 000	0	0	2 412 035	486 100	120 331

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	554 425
Årets resultat	120 331
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-315 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 675
Summa	606 431

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **606 431**

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 753 618	1 788 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 999	13 742
Summa rörelseintäkter		1 766 617	1 802 361
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-911 490	-922 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 372	-118 877
Personalkostnader	Not 6	-55 551	-54 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-346 849	-333 780
Summa rörelsekostnader		-1 417 262	-1 430 061
Rörelseresultat		349 355	372 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 687	2 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-230 711	-291 006
Summa finansiella poster		-229 024	-288 197
Resultat efter finansiella poster		120 331	84 103
Årets resultat		120 331	84 103

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 589 480	37 805 636
Summa materiella anläggningstillgångar		37 589 480	37 805 636
Summa anläggningstillgångar		37 589 480	37 805 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	120 226	116 475
Övriga fordringar	Not 12	26 649	5 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	49 741	57 931
Summa kortfristiga fordringar		196 616	179 651
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 287 582	1 605 209
Summa kassa och bank		1 287 582	1 605 209
Summa omsättningstillgångar		1 484 198	1 784 860
Summa tillgångar		39 073 678	39 590 496

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 060 000	22 060 000
Fond för yttre underhåll		2 412 035	2 343 710
Summa bundet eget kapital		24 472 035	24 403 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		486 100	470 322
Årets resultat		120 331	84 103
Summa fritt eget kapital		606 431	554 425
Summa eget kapital		25 078 466	24 958 135
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 750 000	14 150 000
Summa långfristiga skulder		13 750 000	14 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	200 000
Leverantörsskulder	Not 17	79 851	72 031
Skatteskulder	Not 18	1 793	1 221
Övriga skulder	Not 19	9 441	-8 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	154 127	217 595
Summa kortfristiga skulder		245 212	482 361
Summa eget kapital och skulder		39 073 678	39 590 496

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
Fiber	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 461 624	1 461 620
Hyror, lokaler	161 090	179 673
Justering av hyreskrav på Forsgren Juridik	-21 540	0
Hyror, garage	152 064	152 728
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-7 040	-9 854
Debiterad fastighetsskatt	7 420	4 452
Summa nettoomsättning	1 753 618	1 788 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 034	2 464
Fakturerade kostnader, inkasso och påminnelseavgifter	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	17
Övriga rörelseintäkter, uthyrning av gästlägenhet	10 245	11 081
Summa övriga rörelseintäkter	12 999	13 742

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-246 675	-158 230
Reparationer	-27 199	-114 589
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 752	-48 164
Försäkringspremier	-19 480	-18 563
Kabel- och digital-TV	-28 515	-28 347
Systematiskt brandskyddsarbete (inköp av aggregat år 2017)	-8 714	-27 919
Serviceavtal	-56 012	-45 886
Hissbesiktning	-2 471	-2 958
Snö- och halkbekämpning	-3 290	-1 410
Förbrukningsinventarier	-17 119	-15 799
Vatten	-49 237	-46 092
Fastighetsel	-76 620	-74 126
Uppvärmning	-195 434	-216 022
Sophantering och återvinning	-29 023	-28 533
Förvaltningsarvode drift	-102 949	-96 075
Summa driftkostnader	-911 490	-922 713

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-67 772	-67 262
IT-kostnader	-5 168	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-9 564	-7 988
Kreditupplysningar	-2 909	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 573	-2 464
Kontorsmateriel	0	-439
Telefon och porto	-5 557	-4 870
Köpta tjänster, sopkärlstvätt	-1 792	0
Bankkostnader	-2 980	-2 430
Övriga externa kostnader	-6 057	-31 384
Summa övriga externa kostnader	-103 372	-118 877

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 503	-44 800
Sociala kostnader	-10 048	-9 892
Summa personalkostnader	-55 551	-54 692

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-333 780	-333 780
Avskrivning Fiberanslutning	-13 069	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-346 849	-333 780

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	1 637	2 808
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	0
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 687	2 809

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-216 444	-275 702
Övriga räntekostnader	0	-126
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneförhandling	-14 266	-15 179
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-230 711	-291 006

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 301 250	38 301 250
Mark	3 750 000	3 750 000
	42 051 250	42 051 250
Årets anskaffningar		
Fiber	130 694	0
	130 694	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 181 944	42 051 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 245 614	-3 911 834
	-4 245 614	-3 911 834
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 333 780	-333 780
Årets avskrivning fiberanslutning	-13 069	0
	-346 849	-333 780
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 592 463	-4 245 614
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 589 481	37 805 636
Varav		
Byggnader	33 721 855	34 055 635
Fiberanslutning	117 625	
Mark	3 750 000	3 750 000
Taxeringsvärden		
Varav bostäder	31 800 000	31 800 000
Varav lokaler	1 399 000	1 399 000
	33 199 000	33 199 000
Totalt taxeringsvärde	33 199 000	33 199 000
varav byggnader	22 959 000	22 959 000
varav mark	10 240 000	10 240 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar, Hyreskrav Forsgrens juridik (kreditering av felaktigt belopp, se not 3)	68 392	95 317
Avgifts- och hyresfordringar, boende	0	21 158
Kundfordringar, skadestånd mot Forsgrens Juridik	24 909	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120 226	116 475

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	26 649	5 245
Summa övriga fordringar	26 649	5 245

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 326	19 480
Förutbetalda driftkostnader	1 445	19 085
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 787	4 601
Förutbetald vattenavgift	0	4 004
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 183	7 194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 741	57 931

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	206 549	704 912
Handelsbanken	56 652	57 903
Transaktionskonto Swedbank	1 024 381	842 394
Summa kassa och bank	1 287 582	1 605 209

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	13 750 000	14 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 750 000	14 150 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,29%	2021-06-23	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	0,91%	2019-06-19	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	2,33 %	2018-06-27	1 850 000,00	-1 750 000,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	1,70%	2022-03-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,89%	2023-03-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,09%	2020-06-17	2 000 000,00	0,00	500 000,00	1 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2025-06-18	0,00	1 750 000,00	0,00	1 750 000,00
Summa			14 350 000,00	0,00	600 000,00	13 750 000,00

*Senast kända räntesatsen

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	79 851	72 031
Summa leverantörsskulder	79 851	72 031

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder, fastighetsskatt	1 793	1 221
Summa skatteskulder	1 793	1 221

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	8 736	-8 606
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Skuld till medlem, dubbelinbetald (justeras efterhand, genom kvittning)	704	0
Summa övriga skulder	9 441	-8 486

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	29 369	30 741
Upplupna elkostnader	6 922	5 776
Upplupna värmekostnader	27 985	27 532
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 242	5 782
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 109	139 265
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 127	217 595

Not 20 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	20 140 000	20 140 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

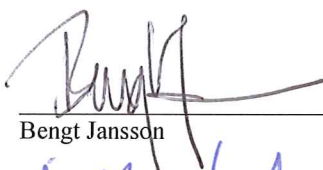


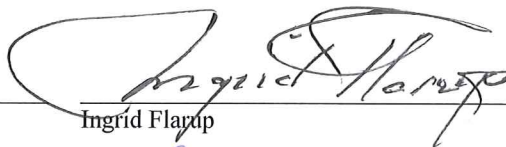
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

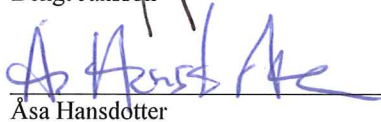
Sedan räkenskapsårets utgång kommer vi att konstatera kundförlust på kravet mot Forsgrens Juridik avseende hyror och skadeståndersättning.

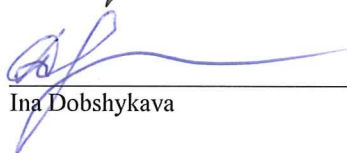
Styrelsens underskrifter

 2017-03-26
Ort och datum


Bengt Jansson


Ingrid Flaxup


Åsa Hansdotter


Ina Dobshykava

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29
KPMG AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighets- 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

Anläggningsstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningsstillgången 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. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Möllebacken, org. nr 769604-8292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Möllebacken för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Möllebacken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa 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 trygghetssätt.

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Helsingborg den 2019-03-29

KPMG AB



Daniel Larsson

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 överlätas 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

W

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 skuldtyngd 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 stadseenliga 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.

N

BRF Möllebacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Möllebacken 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.

W

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



