

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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



W



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Möllebacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 605% till 794%.

I resultatet ingår avskrivningar med 347 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 478 tkr. 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. Försäkringsgivare till och med 2019-12-31 har varit Folksam och från och med 2020-01-01 Trygg-Hansa. 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	42 092 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 199 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
NFashion	72
Charming Hair & Beauty	53

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,01 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningens förvaltning har till och med 2019-12-31 utförts av Riksbyggen och från och med 2020-01-01 av Bredablick.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bi-Vent AB	Ventilation
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning till och med 2019-12-31
Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk Förvaltning från och med 2020-01-01
Anderssons Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Öresundskraft AB	El och Värme
Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB	Vatten
NSR AB	Sophämtning
Eklunds Montage i Kvidinge AB	Garageport
DEKRA Industrial AB	Besiktningar
Klottrets Fiende No 1	Klottersanering
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskydd

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 116 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan på 10 år visar på en total kostnad på 2 035 tkr som i genomsnittlig underhållskostnad på 203 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 328 tkr enligt den eviga kostnaden på 50 år.

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
Lokaler, nytt pentry efter vattenskada	2018
Revidering av underhållsplan	2018
Installationer, porttelefon	2018
Fönsterlister	2018
Underhåll av planteringar (innergård)	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Led belysning trapphus	57 081
Värmeväxlare	10 602
Bevakningskameror	30 765
Underhållsbesiktning	13 731
Trädgårdsunderhåll	1 315

W

ms

Efter senaste stämman 2019-05-06 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Jansson	Ordförande	2020
Ingrid Flarup	Sekreterare	2021
Åsa Hansdotter	Ledamot	2020
Ina Dobshykava	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Andersson	Suppleant	2020
Anders Jonasson	Suppleant	2020 avliden 2019 juli

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisorsbyrå 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Flarup	2020
Alf Hellberg Sammanställande	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 och 2017 uppkom det en fordran på grund av obetalda hyror på den tidigare hyresgästen Forsgrens Juridik. Hyresgästen fick avhysas och då Kronofogden har bedömt att Forsgrens Juridik saknar tillgångar har en förlust bokats i räkenskapsåret 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Månadsavgiften reducerades med 92 kr från och med 2019-04-01. Några hyresförändringar har i övrigt inte skett sedan 2009-01-01.

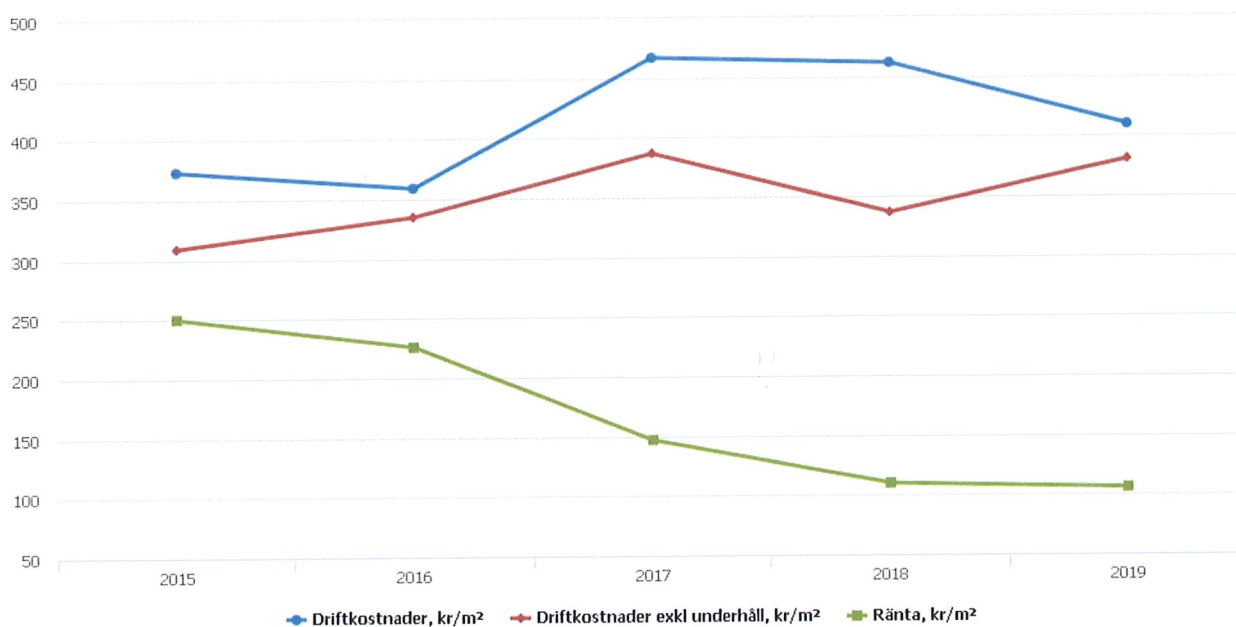
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret år 2020 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 804	1 754	1 789	1 789	1 798
Resultat efter finansiella poster	86	120	0	166	116
Årets resultat	86	120	70	166	116
Resultat exklusive avskrivningar	433	467	418	500	449
Soliditet %	65	64	63	63	62
Likviditet %	795	605	370	587	481
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	779	791	791	791	791
Driftkostnader, kr/m ²	410	462	467	359	373
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	382	337	387	335	309
Ränta, kr/m ²	106	110	147	226	250
Underhållsfond, kr/m ²	1 331	1 222	1 108	1 032	1 020
Lån, kr/m ²	6 712	6 966	7 168	7 370	7 471



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Lån, kr/m²: Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total boyta.

Handwritten signature

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	2 412 035	486 100	120 331
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					120 331	-120 331
Reservering underhållsfond				328 000	-328 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-113 494	113 494	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						86 452
Vid årets slut	22 060 000	0	0	2 626 541	334 844	86 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	606 431
Årets resultat	86 452
Årets fondavsättning	-328 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 494
Summa	478 377

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **478 377**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 803 720	1 753 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 892	12 999
Summa rörelseintäkter		1 820 612	1 766 617
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-868 249	-911 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 347	-103 372
Personalkostnader	Not 6	-61 724	-55 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-346 849	-346 849
Summa rörelsekostnader		-1 465 169	-1 417 262
Rörelseresultat		355 442	349 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	709	1 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 700	-230 711
Summa finansiella poster		-268 991	-229 024
Resultat efter finansiella poster		86 452	120 331
Årets resultat		86 452	120 331

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 242 631	37 589 480
Summa materiella anläggningstillgångar		37 242 631	37 589 480
Summa anläggningstillgångar		37 242 631	37 589 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	120 226
Övriga fordringar	Not 12	43 321	26 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 304	49 741
Summa kortfristiga fordringar		45 625	196 616
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 347 019	1 287 582
Summa kassa och bank		1 347 019	1 287 582
Summa omsättningstillgångar		1 392 643	1 484 198
Summa tillgångar		38 635 274	39 073 678



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 060 000	22 060 000
Fond för yttre underhåll	2 626 541	2 412 035
Summa bundet eget kapital	24 686 541	24 472 035
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	391 925	486 100
Årets resultat	86 452	120 331
Summa fritt eget kapital	478 377	606 431
Summa eget kapital	25 164 918	25 078 466
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 250 000
Summa långfristiga skulder		13 250 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 16	35 321
Skatteskulder	Not 17	5 763
Övriga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	179 273
Summa kortfristiga skulder		220 357
Summa eget kapital och skulder	38 635 274	39 073 678



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 aviserar 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 440 096	1 461 624
Hyror, lokaler	180 480	161 090
Justering av hyreskrav på Forsgren Juridik	0	-21 540
Hyror, garage	176 352	152 064
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-2 112	-7 040
Debiterad fastighetsskatt-	8 904	7 420
Summa nettoomsättning	1 803 720	1 753 618

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 898	2 034
Fakturerade kostnader, inkasso och påminnelseavgifter	300	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-56	0
Övriga rörelseintäkter, uthyrning av gästlägenhet	8 750	10 245
Summa övriga rörelseintäkter	16 892	12 999

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-113 494	-246 675
Reparationer *	-115 602	-27 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 722	-48 752
Försäkringspremier	-22 326	-19 480
Kabel- och digital-TV	-2 183	-28 515
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 528	-8 714
Serviceavtal	-59 486	-56 012
Obligatoriska besiktningar, OVK	-12 419	0
Hissbesiktning	-3 236	-2 471
Övriga utgifter, köpta tjänster, energideklaration	-9 256	0
Snö- och halkbekämpning	-3 009	-3 290
Förbrukningsinventarier	0	-17 119
Vatten	-56 315	-49 237
Fastighetsel	-68 920	-76 620
Uppvärmning	-196 771	-195 434
Sophantering och återvinning	-26 999	-29 023
Förvaltningsarvode drift *	-118 982	-102 949
*Utökade kostnader pga. tidigare lokalhyresgäst som är på totalt 39 311 kr		
Summa driftkostnader	-868 249	-911 490

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 000	-67 772
IT-kostnader	-7 852	-5 168
Arvode, yrkesrevisorer	-11 558	-9 564
Övriga förvaltningskostnader, fastighetsdeklaration	-1 901	0
Kreditupplysningar	-2 074	-2 909
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 056	-1 573
Kontorsmateriel	-3 668	0
Telefon och porto	-5 348	-5 557
Konstaterade förluster hyror/avgifter, Forsgren Juridik	-55 382	0
Köpta tjänster, webbsida	-1 792	-1 792
Bankkostnader	-2 980	-2 980
Övriga externa kostnader, utlägg, bolagsverket, sopkärlstvätt etc	-15 737	-6 057
Summa övriga externa kostnader	-188 347	-103 372

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 996	-45 503
Sociala kostnader	-10 728	-10 048
Summa personalkostnader	-61 724	-55 551

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-333 780	-333 780
Avskrivning Fiberanslutning	-13 069	-13 069
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-346 849	-346 849

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	709	1 637
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	709	1 687



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-210 132	-216 444
Övriga räntekostnader	-240	0
Övriga finansiella kostnader	-59 326	-14 266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-269 700	-230 711

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 301 250	38 301 250
Mark	3 750 000	3 750 000
Fiber	130 694	
	42 181 944	42 051 250
Årets anskaffningar		
Fiber	0	130 694
	0	130 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 181 944	42 181 944

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 579 394	-4 245 614
Fiberanslutning	-13 069	
Totalt vid årets början	-4 592 463	-4 245 614
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-333 780	-333 780
Årets avskrivning fiberanslutning	-13 069	-13 069
	-346 849	-346 849
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 939 312	-4 592 463
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 242 631	37 589 481

Varav

Byggnader	33 388 076	33 721 855
Fiberanslutning	104 555	117 625
Mark	3 750 000	3 750 000

Taxeringsvärden

Bostäder	38 400 000	31 800 000
Lokaler	1 692 000	1 399 000
Totalt taxeringsvärde	40 092 000	33 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 352 000</i>	<i>22 959 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 740 000</i>	<i>10 240 000</i>

W

M3

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Hyreskrav Forsgrens Juridik	0	68 392
Kundfordringar skadestånd mot Forsgrens Juridik	0	24 909
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	120 226

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	29 125	26 649
Momsfordringar	14 196	0
Summa övriga fordringar	43 321	26 649

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	22 326
Förutbetalda driftkostnader	2 304	1 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 304	49 740

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	207 258	263 201
Handelsbanken nytt transaktionskonto 2020-01-01	655 403	56 652
Transaktionskonto Swedbank	484 358	1 024 381
Summa kassa och bank	1 347 019	1 287 582



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 250 000	13 750 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 250 000	13 750 000

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	1,09%	2020-06-17	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
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	2,01%	2025-06-18	1 750 000,00	0,00	0,00	1 750 000,00
SWEDBANK	1,34%	2020-06-17	2 500 000,00	0,00	500 000,00	2 000 000,00
Summa			13 750 000,00	0,00	500 000,00	13 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	35 321	79 851
Summa leverantörsskulder	35 321	79 851

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 763	1 793
Summa skatteskulder	5 763	1 793

W

Am

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	0	8 736
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Clearing	0	704
Summa övriga skulder	0	9 441

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

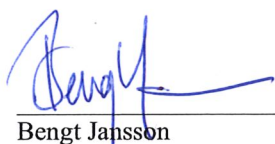
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	70 673	29 369
Upplupna elkostnader	6 562	6 922
Upplupna värmekostnader	28 897	27 985
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 061	7 242
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	74 109
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 273	154 127

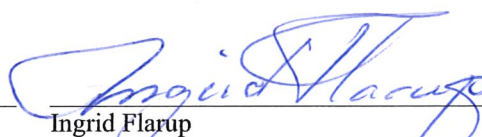
Not 20 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

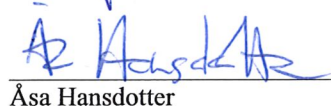
Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 140 000	20 140 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

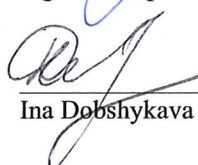
Styrelsens underskrifter

Helsingborg 24 mars 2020
Ort och datum


Bengt Jansson


Ingrid Flarup

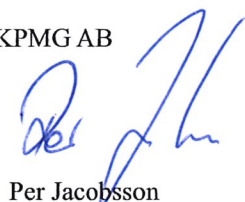

Åsa Hansdotter


Ina Dobshykava

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-07-14

KPMG AB


Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

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 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 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 granskningståtgärder 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

14/4-2020

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

W

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: 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.

W

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 planens 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.



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