
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Jonstorpshus 1
Org nr: 716438-8329



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jonstorpshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-15 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att reparationer och underhåll numera redovisas under driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre ränta och i takt med amortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 554% till 24%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 554% till 283%.

I resultatet ingår avskrivningar med 389 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jonstorp 10:17 i Höganäs kommun. På fastigheten finns med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991 och 1992. Fastighetens adress är Revavägen 60-60 och Vivebäcksvägen 2-21 i Jonstorp.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	14
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	14

Total tomtarea 12 113 m²

Total bostadsarea 3 152 m²

Garagelokaler 390 m²

Årets taxeringsvärde 26 385 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 465 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Skadedjur	Anticimex

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 126 tkr och planerat underhåll för 2 238 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under augusti 2021 och visar på ett underhållsbehov på ca 9 miljoner för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 900 000 kr (285 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 264 kr/m² (den eviga kostnaden 224 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte, våningsplan 2	2011/2012	Nya fönster, konstruktionen var dålig
Tvättning av tak	2014	Borttagning av mossa och algpåväxt
Målning av garagelängorna	2013	
Målning av garageportarna	2014	
Huskropp utvändigt	2015	
Nya värmepannor	2015	
Underhåll	2017	Målning panel

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	149 000
Huskropp utvändigt	2 062 496
Övrigt	26 890

Planerat underhåll	År	Kommentar
--------------------	----	-----------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Elgaard	Ordförande	2022
Åse Alm	Sekreterare 1	2021
Thomas Nilsson	Ledamot	2022
Anna Lindström	Ledamot	2021
Kristian Kindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Jonsson	Suppleant	2021
Ingrid Hyberg	Suppleant	2021
Annika Labunski	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Callert	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften från 2021-10-01 med 5%

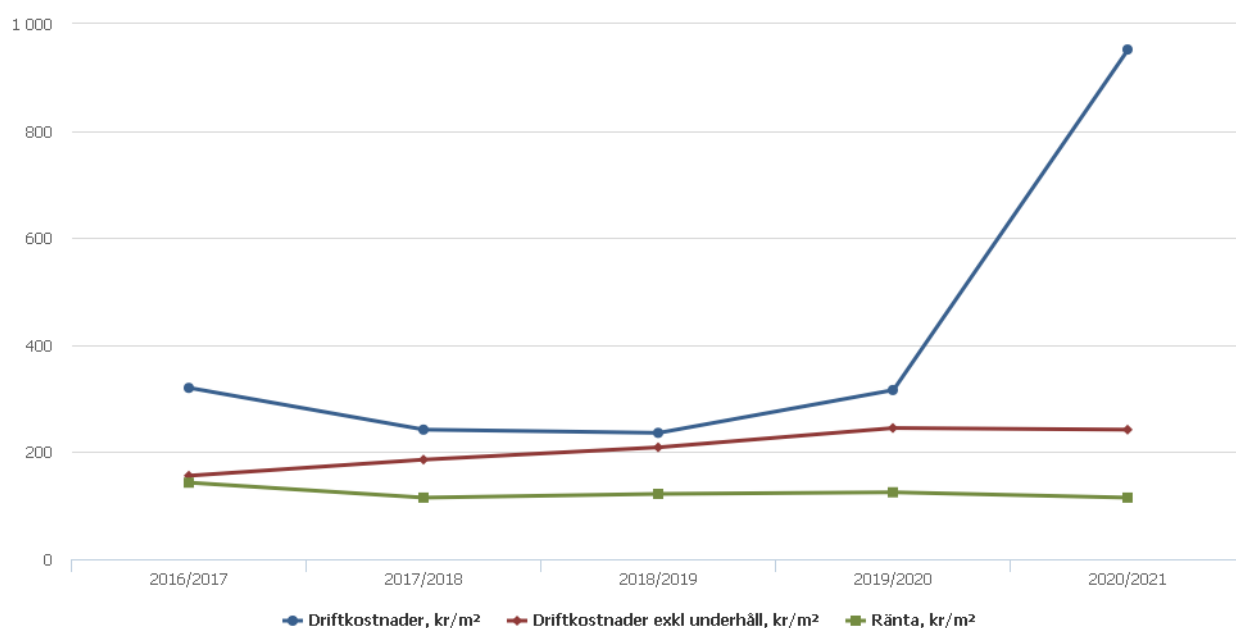
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 415	2 409	2 408	2 400	2 395
Resultat efter finansiella poster	2 436	357	594	493	251
Årets resultat	-1 612	357	594	493	251
Resultat exklusive avskrivningar	-1 223	746	982	882	639
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 054	53	332	201	69
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	264	224	206	201	168
Balansomslutning	25 685	27 612	27 687	27 742	27 197
Soliditet %	13	18	17	15	13
Likviditet %	24	554	475	566	411
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	736	736	736	685	685
Driftkostnader, kr/m ²	952	316	236	242	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	242	245	209	186	156
Ränta, kr/m ²	115	125	122	115	143
Underhållsfond, kr/m ²	200	647	521	147	143
Lån, kr/m ²	6 942	7 069	7 196	6 753	6 815



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 022 002	0	0	2 038 712	-1 371 353	357 255
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					357 255	-357 255
Reservering underhållsfond				831 000	-831 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 238 386	2 238 386	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 611 852
Vid årets slut	4 022 002	0	0	631 326	393 288	-1 611 852

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 014 098
Årets resultat	-1 611 852
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-831 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 238 386
Summa	-1 218 563

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 218 563

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 415 255	2 409 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 918	6 697
Summa rörelseintäkter		2 436 173	2 415 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 996 561	-996 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 912	-212 378
Personalkostnader	Not 6	-61 309	-67 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-388 619	-388 619
Summa rörelsekostnader		-3 681 400	-1 665 756
Rörelseresultat		-1 245 227	750 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 472	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 074	7 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-379 170	-400 823
Summa finansiella poster		-366 625	-392 955
Resultat efter finansiella poster		-1 611 852	357 255
Årets resultat		-1 611 852	357 255

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 448 124	23 836 743
Summa materiella anläggningstillgångar		23 448 124	23 836 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		23 505 124	23 893 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	48 113	41 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 791	60 055
Summa kortfristiga fordringar		118 904	101 404
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 061 180	3 616 893
Summa kassa och bank		2 061 180	3 616 893
Summa omsättningstillgångar		2 180 084	3 718 298
Summa tillgångar		25 685 208	27 612 040

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 022 002	4 022 002	
Fond för yttre underhåll	631 326	2 038 712	
Summa bundet eget kapital	4 653 328	6 060 714	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	393 289	-1 371 353	
Årets resultat	-1 611 852	357 255	
Summa fritt eget kapital	-1 218 563	-1 014 098	
Summa eget kapital	3 434 765	5 046 617	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 335 447	21 881 295
Summa långfristiga skulder		13 335 447	21 881 295
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 545 848	400 000
Leverantörsskulder	Not 17	1 807	12 704
Skatteskulder	Not 18	33 648	3 648
Övriga skulder	Not 19	754	27 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	332 939	240 350
Summa kortfristiga skulder		8 914 996	684 129
Summa eget kapital och skulder		25 685 208	27 612 040

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	100
Fiberinstallation	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 320 920	2 320 920
Hyror, garage	92 340	92 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	1 995	-3 990
Summa nettoomsättning	2 415 255	2 409 270

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Övriga ersättningar	6 842	4 907
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-10
Övriga rörelseintäkter	360	540
Försäkringsersättningar	13 724	0
Summa övriga rörelseintäkter	20 918	6 697

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-2 238 386	-223 681
Reparationer	-126 484	-156 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 180	-118 180
Vägavgifter	-27 360	-27 360
Försäkringspremier	-37 629	-34 033
Återbäring från Riksbyggen	4 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 140	-9 051
Serviceavtal	-36 999	0
Obligatoriska besiktningar	-2 438	-32 808
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-23 946
Snö- och halkbekämpning	-3 949	-5 625
Statuskontroll	-15 135	-14 985
Förbrukningsinventarier	-4 839	-6 088
Vatten	-67 159	-64 297
Fastighetsel	-22 266	-23 541
Sophantering och återvinning	-52 379	-55 698
Förvaltningsarvode drift	-209 018	-200 572
Summa driftskostnader	-2 996 561	-996 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-204 286	-181 874
Annonsering och reklam	-7 600	-7 725
Arvode, yrkesrevisorer	-6 750	-6 300
Övriga förvaltningskostnader	-700	-8 138
Kreditupplysningar	-340	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 985	-2 357
Representation	0	-389
Kontorsmateriel	-2 969	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 470	-2 470
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Bevakningskostnader	-3 263	0
Summa övriga externa kostnader	-234 912	-212 378

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-5 960	-12 680
Styrelsearvoden	-44 475	-44 475
Sociala kostnader	-10 874	-10 758
Summa personalkostnader	-61 309	-67 913

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

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-353 056	-353 056
Avskrivning Anslutningsavgifter	-35 563	-35 563
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-388 619	-388 619

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 472	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 472	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	-5 113
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 983	12 823
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	90	158
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 074	7 868

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-362 643	-378 258
Övriga finansiella kostnader	-16 527	-22 565
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 170	-400 823

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	35 305 607	35 305 607
Mark	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	711 250	711 250
	36 616 857	36 616 857
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 616 857	36 616 857

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 500 553	-12 147 497
Anslutningsavgifter	-279 561	-243 999
	-12 780 114	-12 391 496

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-353 056	-353 056
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-35 562	-35 562
	-388 619	-388 618

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 168 733	-12 780 114
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	22 451 998	22 805 054
Mark	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	396 125	431 688

Taxeringsvärden

Bostäder	10 700 000	10 700 000
Lokaler	545 000	545 000
Småhus	15 140 000	11 220 000
Totalt taxeringsvärde	26 385 000	22 465 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 831 000</i>	<i>17 055 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 554 000</i>	<i>5 410 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	48 113	41 349
Summa övriga fordringar	48 113	41 349

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 093	5 163
Förutbetalda försäkringspremier	13 096	11 437
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 497	43 455
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 105	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 791	60 055

Not 15 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	921 962	2 913 909
Transaktionskonto	1 139 217	702 984
Summa kassa och bank	2 061 180	3 616 893

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	21 881 295	22 281 295
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 545 848	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 335 447	21 881 295

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2021-10-25	8 145 848,00	0,00	0,00	8 145 848,00
SWEDBANK	2,16%	2023-06-21	7 702 098,00	0,00	200 000,00	7 502 098,00
SWEDBANK	1,49%	2026-01-23	6 433 349,00	0,00	200 000,00	6 233 349,00
Summa			22 281 295,00	0,00	400 000,00	21 881 295,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8145 848 500 kr till betalning nästa år. Resterande skuld förfaller till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	1 807	12 704
Summa leverantörsskulder	1 807	12 704

Not 18 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	33 648	3 648
Summa skatteskulder	33 648	3 648

Not 19 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	754	754
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 672
Summa övriga skulder	754	27 427

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna löner	0	3 000
Upplupna räntekostnader	32 389	34 297
Upplupna elkostnader	1 172	1 649
Upplupna vattenavgifter	5 626	5 471
Upplupna revisionsarvoden	6 250	6 250
Upplupna styrelsearvoden	64 193	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 204	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 105	189 683
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 939	240 350

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	32 154 000	32 154 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

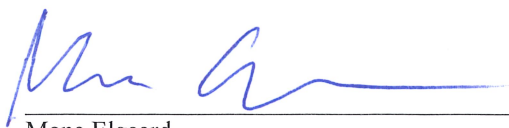
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har inte haft några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Jonstorp 2021-10-26

Ort och datum



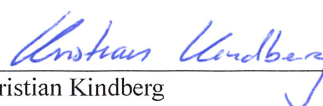
Mona Elgaard



Åse Alm



Anna Lindström



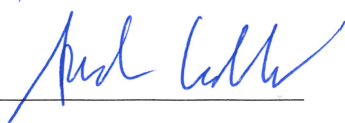
Kristian Kindberg



Thomas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

26/10-21



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Jonstorpshus nr 1 org. nr. 716438-8329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jonstorpshus nr 1 för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jonstorpshus nr 1 för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ängelholm den 26/10 2021

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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 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 stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

