

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Åstorpshus nr 3
Org nr: 716406-2171



§ 59

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Åstorps hus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 1984-05-07. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning full kostnadstäckning

I resultatet ingår avskrivningar med 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höken 16 i Åstorps Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 31 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Storgatan 18 A-C i Åstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
15	8	7	1	31

Dessutom tillkommer:

Lokaler

2

Total bostadsarea 2 546 m²

Total lokalarea 78 m²

Årets taxeringsvärde 22 330 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 330 000 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.

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 87 tkr och planerat underhåll för 956 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 495 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 495 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 495 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2013	Termostatventiler
Takrenovering	2014	Tätning av takrännor
Hissar	2014	Hissar
Installationer	2018-2019	Värmepumpar
Huskropp utvändigt	2018-2019	Målning
Installationer	2019-2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Köksfläktar	724 042
Huskropp utvändigt - Takfönster	21 250
Markytor - Asfaltering	204 644
Övrigt – Rörligt arvode 2018-2019	6 130

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Nilsson	Ordförande	2019-2020
Marianne Olsson	Sekreterare	2020-2021
Berne Antonsson	Vice ordförande	2020-2021
Esad Avdovic	Ledamot	2019-2020
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Nilsson	Suppleant	2020-2021
Edit Ivarsson	Suppleant	2020-2021
Jenny Kouru-Pettersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisionsfirma	2019-2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

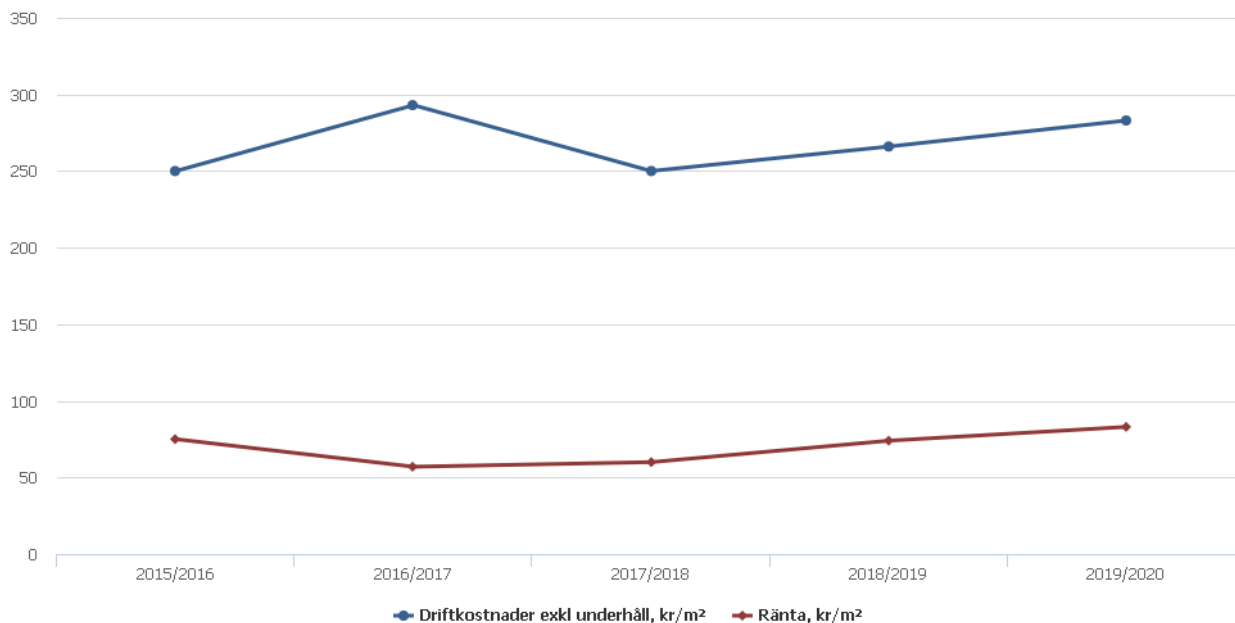
Baserat på kontraktsdatum har inga överlåtelse skett under verksamhetsåret(föregående år 1 överlåtelse).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 857	1 851	1 794	1 813	1 795
Resultat efter finansiella poster	-516	346	-381	440	427
Årets resultat	-516	346	-381	440	427
Balansomslutning	14 553	14 690	14 632	15 270	15 080
Soliditet %	26	29	27	28	26
Likviditet %	356	300	214	303	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	707	701	687	678	686
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	283	266	250	293	250
Ränta, kr/m²	83	74	60	57	75
Lån, kr/m²	4 019	3 877	3 962	4062	4 187

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	560 139	0	0	1 334 177	2 057 771	346 002
Disposition enl. årsstämmobeslut					346 002	-346 002
Reservering underhållsfond				495 000	-495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-956 066	956 066	
Årets resultat						-516 282
Vid årets slut	560 139	0	0	873 111	2 864 839	-516 282

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 403 773
Årets resultat	-516 282
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	956 066
Summa	2 348 557

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 348 557
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 857 329	1 850 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 533	29 595
Summa rörelseintäkter		1 869 862	1 880 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 698 685	-772 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 305	-249 297
Personalkostnader	Not 6	-70 933	-69 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-218 801	-238 301
Summa rörelsekostnader		-2 159 724	-1 329 742
Rörelseresultat		-289 862	550 518
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	1 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	440	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-226 860	-206 029
Summa finansiella poster		-226 420	-204 516
Resultat efter finansiella poster		-516 282	346 002
Årets resultat		-516 282	346 002

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 917 666	13 136 467
Summa materiella anläggningstillgångar		12 917 666	13 136 467
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	46 500	15 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	15 500
Summa anläggningstillgångar		12 964 166	13 151 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	12 118
Övriga fordringar	Not 14	11 526	12 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	37 637	36 847
Summa kortfristiga fordringar		49 163	61 064
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 539 827	1 476 804
Summa kassa och bank		1 539 827	1 476 804
Summa omsättningstillgångar		1 588 989	1 537 868
Summa tillgångar		14 553 155	14 689 835

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		560 139	560 139
Fond för yttre underhåll		873 111	1 334 177
Summa bundet eget kapital		1 433 250	1 894 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 864 839	2 057 771
Årets resultat		-516 282	346 002
Summa fritt eget kapital		2 348 557	2 403 773
Summa eget kapital		3 781 807	4 298 089
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 324 561	9 879 561
Summa långfristiga skulder		10 324 561	9 879 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	220 000	294 700
Leverantörsskulder	Not 18	9 393	9 503
Skatteskulder	Not 19	5 332	4 380
Övriga skulder	Not 20	1 680	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	210 382	202 822
Summa kortfristiga skulder		446 787	512 185
Summa eget kapital och skulder		14 553 155	14 689 835

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	92
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 799 579	1 784 664
Hyror, lokaler	66 000	66 000
Rabatter	-8 250	0
Summa nettoomsättning	1 857 329	1 850 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	2 326	1 618
Fakturerade kostnader	1 620	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Erhållna skadestånd	0	27 622
Övriga rörelseintäkter	8 590	180
Summa övriga rörelseintäkter	12 533	29 595

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-956 066	-74 926
Reparationer	-86 623	-40 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 869	-46 257
Försäkringspremier	-30 024	-28 219
Kabel- och digital-TV	-45 547	-45 182
Återbäring från Riksbyggen	0	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 891	-8 546
Serviceavtal	-2 663	-4 047
Obligatoriska besiktningar	-41 760	-32 863
Snö- och halkbekämpning	0	-4 578
Statuskontroll	-9 874	-11 971
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-7 887	-6 232
Fordons- och maskinkostnader	-86	-80
Vatten	-118 416	-93 713
Fastighetsel	-74 349	-67 528
Uppvärmning	-170 178	-182 327
Sophantering och återvinning	-34 809	-24 754
Förvaltningsarvode drift	-65 644	-97 324
Summa driftskostnader	-1 698 685	-772 546

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-135 045	-120 987
Lokalkostnader	-500	-500
IT-kostnader	0	-1 781
Arvode, yrkesrevisorer	-12 050	-19 388
Övriga förvaltningskostnader	-12 941	-93 476
Kreditupplysningar	-2 610	-573
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 509	-1 163
Representation	0	-2 610
Kontorsmateriel	-7 245	-4 647
Telefon och porto	6 250	-657
Medlems- och föreningsavgifter	-2 015	-2 015
Bankkostnader	-1 640	0
Övriga externa kostnader	0	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-171 305	-249 297

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-13 272
Styrelsearvoden	-31 700	-22 950
Sammanträdesarvoden	-13 200	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-15 000
Sociala kostnader	-11 033	-10 576
Summa personalkostnader	-70 933	-69 598

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-218 801	-218 801
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-19 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-218 801	-238 301

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	0	1 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	440	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	440	25

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-218 898	-195 118
Övriga finansiella kostnader	-7 962	-10 911
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-226 860	-206 029

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	15 461 955	15 461 955
Mark	671 500	671 500
Standardförbättringar	195 000	195 000
	16 328 455	16 328 455
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 328 455	16 328 455

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 778 187	-2 559 501
Standardförbättringar	-156 000	-156 000
	-2 934 187	-2 715 501

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-218 801	-218 686
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 500	-19 500
	-238 301	-238 186

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 172 488	-2 953 687
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	12 464 967	12 683 768
Mark	671 500	671 500
Standardförbättringar	0	19 500

Taxeringsvärden

Bostäder	21 973 000	21 973 000
Lokaler	357 000	357 000

Totalt taxeringsvärde	22 330 000	22 330 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 455 000</i>	<i>17 455 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 875 000</i>	<i>4 875 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
93 st Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	46 500	15 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	46 500	15 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	12 118
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	12 118

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	11 526	12 099
Summa övriga fordringar	11 526	12 099

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 082	9 860
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 831	21 245
Förutbetald renhållning	1 556	2 210
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 167	3 532
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 637	36 847

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	400 698	400 698
Transaktionskonto	1 138 129	1 075 106
Summa kassa och bank	1 539 827	1 476 804

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	10 544 561	10 174 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-294 700
Långfristig skuld vid årets slut	10 324 561	9 879 561

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,51%	2021-01-28	0,00	700 000,00	35 000,00	665 000,00
SWEDBANK	1,90%	2021-12-22	3 459 731,00	0,00	119 300,00	3 340 431,00
SWEDBANK	2,23%	2023-12-21	6 714 530,00	0,00	175 400,00	6 539 130,00
Summa			10 174 261,00	700 000,00	329 700,00	10 544 561,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 444 561 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	9 393	9 503
Summa leverantörsskulder	9 393	9 503

Not 19 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	5 332	4 380
Summa skatteskulder	5 332	4 380

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning hyror och avgifter	1 680	780
Summa övriga skulder	1 680	780

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	37 541	37 672
Upplupna driftskostnader	6 000	5 873
Upplupna värmekostnader	8 600	8 200
Upplupna revisionsarvoden	10 875	9 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 366	141 377
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 382	202 822

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	15 456 000	15 456 000

Eventualförpliktelser**Inga****Inga****Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Åstorp 2021-02-05
Ort och datum

Anders Nilsson
Anders Nilsson

Berne Antonsson
Berne Antonsson

Marianne Olsson
Marianne Olsson

Esad Avdovic
Esad Avdovic

Emily Mineur
Emily Mineur

Min revisionsberättelse har lämnats

2021-02-10

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åstorpshus nr 3, org. nr 716406-2171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åstorpshus nr 3 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 upp-lyser, 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 Åstorpshus nr 3 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

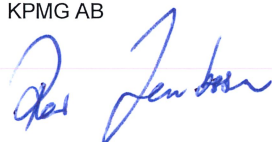
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 10/2-2021

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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Åstorpshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Åstorpshus nr 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

