

Årsredovisning

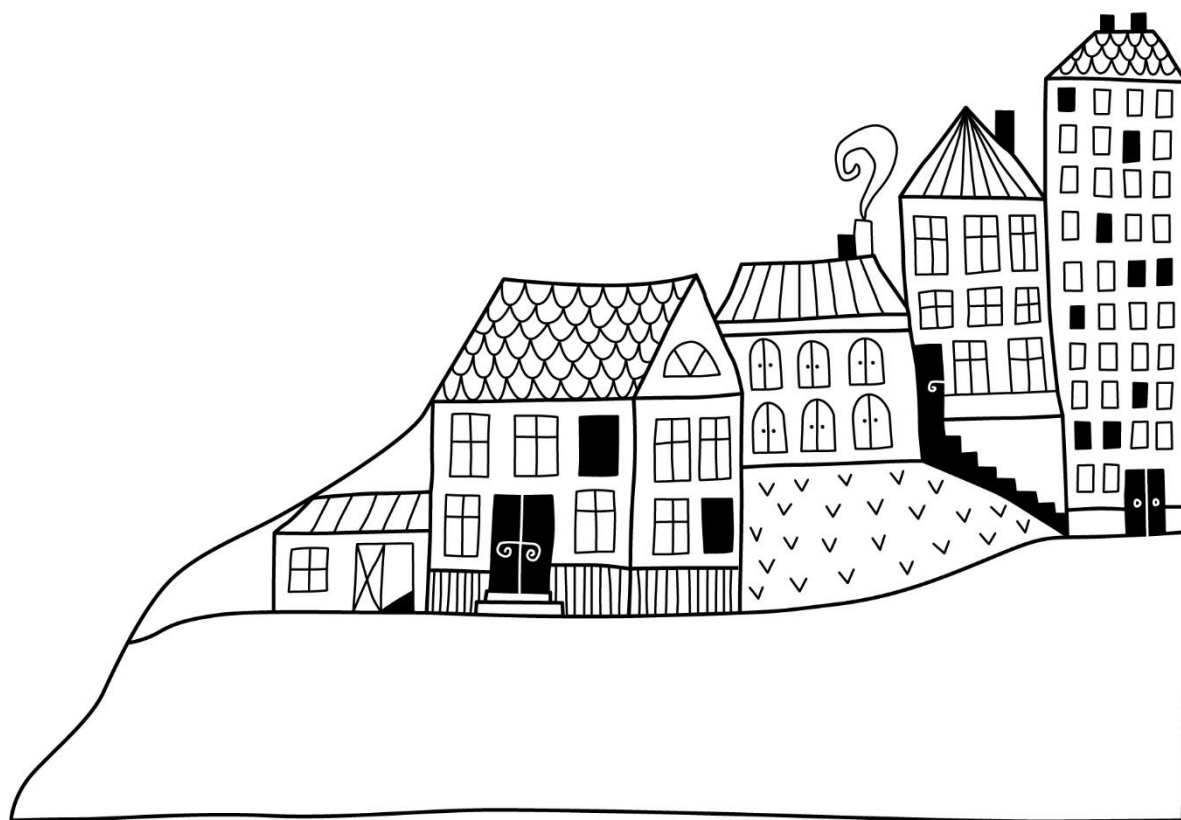
2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf Järnvägsknuten i
Harlösa
Org nr: 716438-9525



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Järnvägsknuten i Harlösa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1 919 617 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Eslöv kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Kostnaderna för vatten har ökat medan el och sophämtning ligger på ungefär samma nivå. Kostnaderna för underhåll har minskat medan reparationer ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 439% till 571%.

I resultatet ingår avskrivningar med 143 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 485 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Harlösa 44:221 i Eslövs kommun med 17 stycken lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Åvägen i Harlösa.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	6

Total tomtarea	6 230 m ²
Total bostadsarea	1 567 m ²

Årets taxeringsvärde	8 878 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 878 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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 25 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 421 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 322 tkr vilket motsvarar föreningens eviga underhållskostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor – Stolp och fundamentsättning	10

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Broman	Ordförande	2021
Bo Svensson	Sekreterare	2021
Lisbeth Andersson	Vice ordförande	2020
Konrad Noga	Ledamot	2020
Daniel Rivalta	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Novén	Suppleant	2020
Elias Andersson	Suppleant	2020
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad Revisor	2020
Hans Månsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ingen utsedd	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Knut Winther (sammanställande)	2020	
Margareta Svensson	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 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

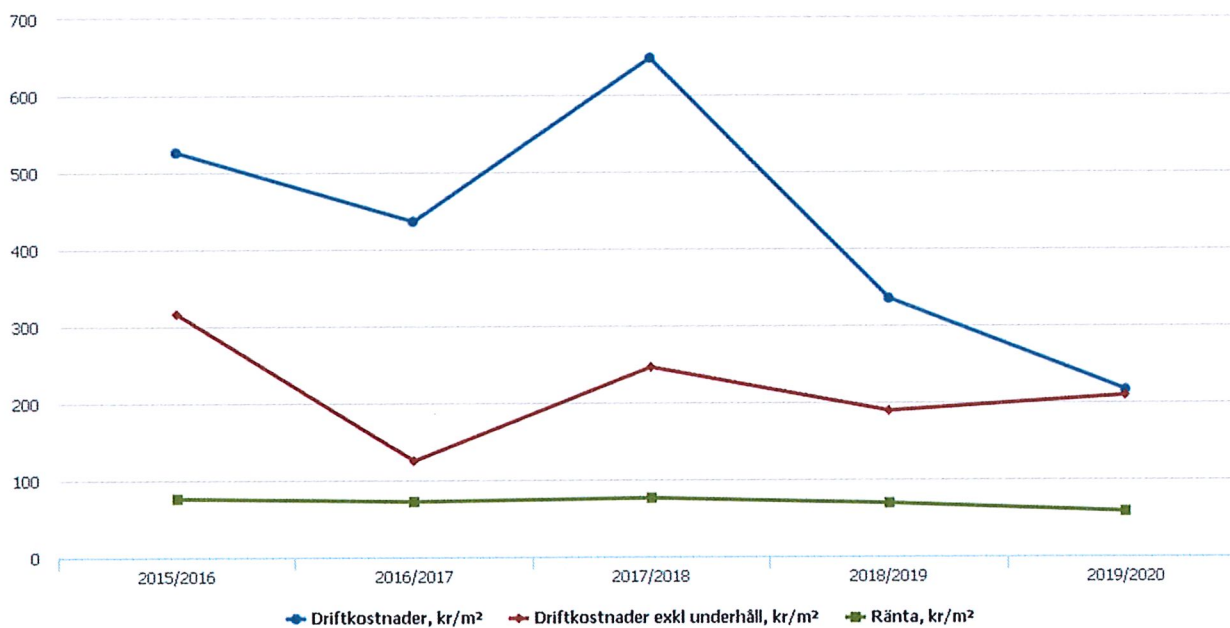
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 031	1 021	1 022	1 007	976
Resultat efter finansiella poster	342	134	-286	-68	-147
Årets resultat	342	134	-286	-68	-147
Resultat exklusive avskrivningar	485	278	-147	66	-27
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	163	-29	-417	-292	-330
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	205	196	172	228	193
Balansomslutning	8 516	8 276	8 271	8 645	7 841
Soliditet %	26	23	21	24	27
Likviditet %	571	439	349	562	241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	625	625	618	600
Driftkostnader, kr/m ²	216	335	648	436	526
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	209	189	246	125	316
Ränta, kr/m ²	58	69	76	72	76
Underhållsfond, kr/m ²	561	361	311	561	643
Lån, kr/m ²	3 931	4 001	4 070	4 146	3 581



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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 591 000	566 114	-411 168	134 354
Disposition enl. årsstämmobeslut			134 354	-134 354
Reservering underhållsfond		322 000	-322 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 750	9 750	
Årets resultat				341 859
Vid årets slut	1 591 000	878 364	-589 064	341 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-276 814
Årets resultat	341 859
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-322 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 750
Summa	-247 205

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 247 205**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 030 356	1 021 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 926	22 938
Summa rörelseintäkter		1 053 282	1 043 990
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-338 012	-525 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 317	-98 522
Personalkostnader	Not 6	-30 026	-31 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 310	-143 310
Summa rörelsekostnader		-615 665	-798 317
Rörelseresultat		437 617	245 673
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	816
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 937	1 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-97 695	-113 976
Summa finansiella poster		-95 758	-111 319
Resultat efter finansiella poster		341 859	134 354
Årets resultat		341 859	134 354

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 924 763	7 058 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	116 715	126 116
Summa materiella anläggningstillgångar		7 041 479	7 184 789
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	25 500	8 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	8 500
Summa anläggningstillgångar		7 066 979	7 193 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	236	0
Övriga fordringar	Not 15	95 992	68 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	31 540	9 736
Summa kortfristiga fordringar		127 768	78 084
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 321 613	1 004 631
Summa kassa och bank		1 321 613	1 004 631
Summa omsättningstillgångar		1 449 381	1 082 714
Summa tillgångar		8 516 360	8 276 003



Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 591 000	1 591 000
Fond för yttre underhåll	878 364	566 114
Summa bundet eget kapital	2 469 364	2 157 114
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-589 064	-411 168
Årets resultat	341 859	134 354
Summa fritt eget kapital	-247 205	-276 814
Summa eget kapital	2 222 159	1 880 300
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 040 362
Summa långfristiga skulder	6 040 362	6 149 051
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	120 252
Leverantörsskulder		20 118
Övriga skulder	Not 19	2 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	111 157
Summa kortfristiga skulder	253 839	246 652
Summa eget kapital och skulder	8 516 360	8 276 003

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	80
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	988 656	978 852
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-1 000
Summa nettoomsättning	1 030 356	1 021 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	20 706	18 564
Övriga ersättningar	2 101	4 374
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 926	22 938

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-9 750	-228 433
Reparationer	-24 810	-20 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 585	-66 585
Vägavgifter	-6 800	-6 800
Samfällighetsavgifter	-3 090	-3 240
Försäkringspremier	-17 789	-16 439
Kabel- och digital-TV	-18 327	-21 660
Återbäring från Riksbyggen	0	1 600
Serviceavtal	-25 246	-34 302
Obligatoriska besiktningar	-8 491	-3 437
Snö- och halkbekämpning	0	-10 594
Förbrukningsinventarier	-1 498	-205
Fordons- och maskinkostnader	-27	-207
Vatten	-63 446	-55 112
Fastighetsel	-13 060	-14 317
Sophantering och återvinning	-35 346	-34 427
Förvaltningsarvode drift	-43 750	-10 625
Summa driftkostnader	-338 012	-525 271

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-78 655	-78 397
Arvode, yrkesrevisorer	-5 250	-5 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 175	-4 641
Kreditupplysningar	-760	-100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 109	-4 839
Representation	-4 364	-200
Kontorsmateriel	-3 040	-856
Medlems- och föreningsavgifter	-714	-714
Bankkostnader	-1 550	-1 730
Övriga externa kostnader	-700	-1 796
Summa övriga externa kostnader	-104 317	-98 522

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-24 500	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-3 526	-5 314
Summa personalkostnader	-30 026	-31 214



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-119 993	-119 993
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-13 917	-13 917
Avskrivning Installationer	-9 400	-9 400
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-143 310	-143 310

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	816
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	816

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ränteintäkter	1 937	1 841
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 937	1 841

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-91 376	-107 622
Övriga räntekostnader	-68	0
Övriga finansiella kostnader	-6 250	-6 354
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 695	-113 976

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	16 499 000	16 499 000
Mark	950 000	950 000
Tillkommande utgifter	504 713	504 713
	17 953 713	17 953 713
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 953 713	17 953 713
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 557 327	-10 437 334
Tillkommande utgifter	-337 713	-323 796
	-10 895 040	-10 761 131
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-119 993	-119 993
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 917	-13 917
	-133 909	-133 909
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 028 950	-10 895 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 924 763	7 058 673
Varav		
Byggnader	5 821 680	5 941 673
Mark	950 000	950 000
Tillkommande utgifter	153 083	167 000
Taxeringsvärden		
Småhus	8 878 000	8 878 000
Totalt taxeringsvärde	8 878 000	8 878 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 838 000</i>	<i>6 838 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 040 000</i>	<i>2 040 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 365	64 365
Installationer	153 900	153 900
	218 265	218 265
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 265	218 265
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 365	-64 365
Installationer	-27 784	-18 384
	-92 149	-82 749
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 400	-9 400
	-9 400	-9 400
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 365	-64 365
Installationer	-37 185	-27 784
	-101 550	-92 149
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-101 550	-92 149
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 715	126 116
Varav		
Installationer	116 715	126 116

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	25 500	8 500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	8 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	236	400
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	236	0

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	4 288	4 288
Skattekonto	81 234	64 060
Fordringar hos leverantörer	10 470	0
Summa övriga fordringar	95 992	68 348

Handwritten signature

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	907	951
Förutbetalda försäkringspremier	9 004	8 785
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 693	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 666	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 540	9 736

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	957
Bankmedel	608 244	606 264
Transaktionskonto	713 369	397 409
Summa kassa och bank	1 321 613	1 004 631

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 160 614	6 269 303
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 252	-120 252
Långfristig skuld vid årets slut	6 040 362	6 149 051

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	2021-06-23	934 000,00	0,00	24 000,00	910 000,00
SWEDBANK	1,20%	2021-08-25	560 000,00	0,00	0,00	560 000,00
SWEDBANK	1,12%	2022-08-25	1 630 303,00	0,00	34 689,00	1 595 614,00
SWEDBANK	1,78%	2023-08-25	1 625 000,00	0,00	50 000,00	1 575 000,00
SWEDBANK	1,61%	2030-05-24	1 520 000,00	0,00	0,00	1 520 000,00
Summa			6 269 303,00	0,00	108 689,00	6 160 614,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 252 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 481 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 559 354 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder	2 312	0
Summa övriga skulder	2 312	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 479	7 855
Upplupna räntekostnader	8 925	7 567
Upplupna elkostnader	635	0
Upplupna revisionsarvoden	1 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473	10 594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 645	71 816
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 157	122 832

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 214 000	11 214 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

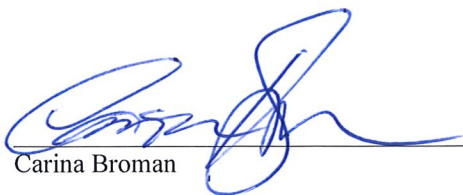
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

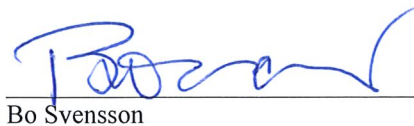


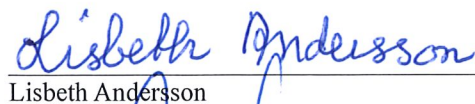
Styrelsens underskrifter

Harlösa 2020-10-07

Ort och datum

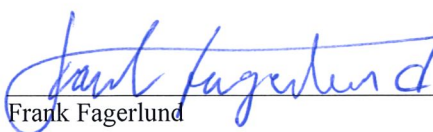

Carina Broman


Bo Svensson


Lisbeth Andersson


Konrad Noga

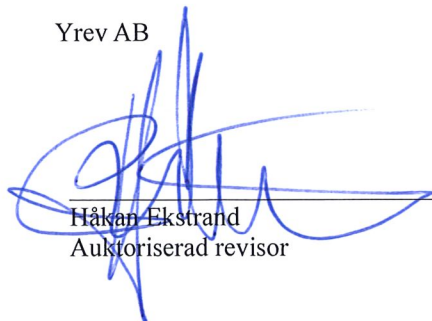

Daniel Rivalta

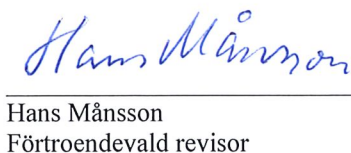

Frank Fagerlund

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-10-22

Min granskningsrapport har angivits, Harlösa 2020-10-17

Yrev AB


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor


Hans Månsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Järnvägsknuten i Harlösa**
Org.nr 716438-9525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Järnvägsknuten i Harlösa för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 de 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. De 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

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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

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 Riksbyggen Brf Järnvägsknuten i Harlösa för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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

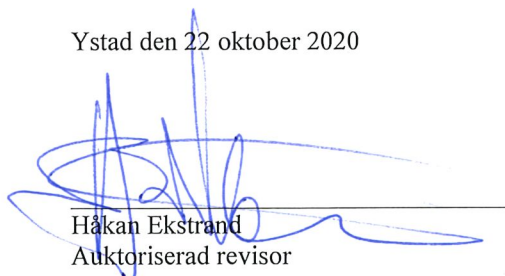
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ystad den 22 oktober 2020



Håkan Ekstrand
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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Riksbyggen Brf Järnvägsknuten i Harlösa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Järnvägsknuten i Harlösa
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

