

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Munksjöterrassen
Org nr: 769613-7863



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-27.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat på 261 tkr innan fondavsättning, är lägre än föregående år. Ett flertal investeringar har gjorts, bla brandskydd, ny ip-anslutning och undercentral för driften och nya entréramper.

Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån föregående år till lägre ränta och stora amorteringar även detta år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 986 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för garageytorna vilket motsvarar 12,12%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Eldsjälen 4, Jönköpings Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 37 lägenheter samt källarvåning med 29 garageplatser. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adress är Västra Holmgatan 24 A-D i Jönköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	10	17	10	0	0	37

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		29	

Total tomtarea 2 360 m²

Total bostadsarea 3 355 m²

Årets taxeringsvärde	79 907 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 080 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i **Intresseförening** för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. 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. Det här året uppgick beloppet till 3 100 kr i återbäring samt 1 776 kr i utdelning.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
GT Hiss	Hisservice
Dekra	Hissbesiktning
Berendsen	Entrémattor
TeliaSverige	Bredband/TV
Jönköpings Energi	El

Föreningen är delaktig i Eldsjälens Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Munksjöstranden, Munksjöterrassen, Munksjöpromenaden, Munksjöutsikten, Munksjögården och Aspholmen. Föreningarnas fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen Ga1 omfattar internator, grönytor, lyktstolpar med elledningar, planteringar och dagvattenledningar inom området. Gemensamhetsanläggningen Ga2 omfattar parkeringar inom området. Kostnaderna för drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 37/295 (ca 12,54%) av Ga1:s kostnader och 6/34 (ca 17,65%) av Ga2:s kostnader. Samfälligheten har en styrelse med representanter från de olika föreningarna. Föreningarna utser även en representant att närvara vid Samfällighetens stämma.

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

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 960 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 525 tkr med hänsyn till ingående fondvärde som är 2 198 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 525 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av garageportfjädrar	2018	
Rensning av kanalsystem i kök och badrum	2017	
Dörrautomatik	2017	
Underhåll av golven i soprummen	2017	
Mark- och växtarbete	2016/2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Termostater bostäder	7 747 kr
Stamspolning	54 456 kr
Ny driftundercentral	25 028 kr
	87 231 kr

Planerat underhåll

Beskrivning
Fasadbesiktning
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) <i>IN</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ing-Marie Johansson	Ordförande	2021
Annika Karlsson	Sekreterare	2020
Klas Brengesjö	Vice ordförande	2021
Ann-Margret Johansson	Ledamot	2021
Carl Wilhelmsson	Ledamot	2021
Magnus Crona	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Brengesjö	Suppleant	2020
Ulrik Weidman	Suppleant	2021
Elenor Marthinson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB, Olle Nilsson	Auktoriserad revisor	2020
Bengt Svensson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	2020
Ingalill Bard	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anton Ta	2020
Charlotte Sundqvist	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 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2745	2746	2748	2 745
Resultat efter finansiella poster	261	448	238	213
Årets resultat	261	448	238	213
Resultat exklusive avskrivningar	986	1 173	963	938
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	461	973	723	698
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	156	60	72	72
Balansomslutning	82 713	83 513	84 519	84 446
Soliditet	52%	51%	50%	49%
Likviditet	276%	330%	405%	341%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	775	775	775
Driftkostnader, kr/m ²	268	207	231	201
Ränta, kr/m ²	126	150	180	243
Underhållsfond, kr/m ²	782	595	546	475
Lån, kr/m ²	11 626	12 118	12 520	12 597
Skuldkvot	14,1	14,4		
Värmeförbrukning, MWh	332	338	332	338
Vattenförbrukning, m ³	3 005	2 728	2667	2 753
El, kWh	60 993	59 246	60 354	65 076

Beräkningsgrund för ovanstående tal är den totala bostadsarean 3 355 kvm

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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 835 000	0	0	1 998 672	168 983	448 299
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					448 299	-448 299
Reservering underhållsfond				525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-87 231	87 231	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						260 860
Vid årets slut	39 835 000	0	0	2 636 441	-20 487	260 860

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	417 282
Årets resultat	260 860
Årets fondavsättning	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 231
Summa	240 374

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **240 374**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 744 945	2 746 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 328	76 665
Summa rörelseintäkter		2 753 273	2 822 832
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-900 103	-695 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 624	-422 977
Personalkostnader	Not 6	-37 779	-29 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-724 967	-724 976
Summa rörelsekostnader		-2 076 474	-1 873 325
Rörelseresultat		676 799	949 506
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 776	2 706
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 346	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-424 061	-503 913
Summa finansiella poster		-415 939	-501 207
Resultat efter finansiella poster		260 860	448 299
Årets resultat		260 860	448 299

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 942 386	80 667 353
Summa materiella anläggningstillgångar		79 942 386	80 667 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	18 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		79 960 886	80 685 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	22 095	18 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 423	135 774
Summa kortfristiga fordringar		79 518	154 254
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 676 643	2 673 266
Summa kassa och bank		2 676 643	2 673 266
Summa omsättningstillgångar		2 756 161	2 827 520
Summa tillgångar		82 717 047	83 513 373

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 835 000	39 835 000
Fond för yttre underhåll		2 636 441	1 998 672
Summa bundet eget kapital		42 471 441	41 833 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 486	168 983
Årets resultat		260 860	448 299
Summa fritt eget kapital		240 374	617 282
Summa eget kapital		42 711 814	42 450 954
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 955 241	40 205 241
Summa långfristiga skulder		38 955 241	40 205 241
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	500 000	450 000
Leverantörsskulder	Not 17	136 290	142 725
Skatteskulder	Not 18	50 093	25 654
Övriga skulder	Not 19	-5 675	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	369 283	238 679
Summa kortfristiga skulder		1 049 992	857 178
Summa eget kapital och skulder		82 717 047	83 513 373

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 599 440	2 599 440
Hyror, garage	128 412	128 412
Hyror, p-platser	20 160	20 160
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-1 845
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 107	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 960	0
Summa nettoomsättning	2 744 945	2 746 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	4 853	3 641
Fakturerade kostnader	480	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	24
Övriga rörelseintäkter; Högskolan	3 000	3 000
Växtersättning	0	70 000
Summa övriga rörelseintäkter	8 328	76 665

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-87 232	-34 328
Reparationer	-73 758	-87 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 019	-58 269
Samfällighetsavgifter	-36 431	0
Försäkringspremier	-29 998	-24 786
Återbäring från Riksbyggen	3 100	2 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 015	0
Serviceavtal	-34 436	-32 787
Trygghetsjour	-8 263	-2 546
Drift och förbrukning, övrigt	-3 885	-9 297
Förbrukningsinventarier	-15 769	-2 497
IP-anslutning	-35 770	0
Vatten	-72 002	-68 511
Fastighetsel	-79 960	-69 427
Uppvärmning	-268 561	-236 395
Sophantering och återvinning	-55 809	-59 606
Förvaltningsarvode drift	-18 295	-11 980
Summa driftkostnader	-900 103	-695 815

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-259 460	-253 872
Samfällighetsavgifter	0	-34 163
Bredband	-98 619	-91 629
Arvode, yrkesrevisorer	-13 075	-10 736
Övriga förvaltningskostnader	-19 406	-2 746
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 853	-3 641
Kontorsmateriel	-747	-239
Drifttelefoni	-8 959	-15 162
Medlems- och föreningsavgifter Intresseföreningen	-2 220	-2 220
Konsultarvoden	-3 791	-4 879
Bankkostnader	-2 270	-3 690
Summa övriga externa kostnader	-413 624	-422 977

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-23 271	-21 558
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 926	-3 000
Sociala kostnader	-10 582	-5 000
Summa personalkostnader	-37 779	-29 558

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-724 967	-724 976
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-724 967	-724 976

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	0	930
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 776	1 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 776	2 706

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 332	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 346	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-424 061	-503 913
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-424 061	-503 913

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 465 000	82 465 000
Mark	2 370 000	2 370 000
	84 835 000	84 835 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 835 000	84 835 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	4 167 647	3 442 671
	4 167 647	3 442 671

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	724 967	724 976
	724 967	724 976

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	4 892 614	4 167 647
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	79 942 386	80 667 353
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	77 572 386	78 297 353
Mark	2 370 000	2 370 000

Taxeringsvärden

Bostäder	79 000 000	58 200 000
Lokaler	907 000	880 000

Totalt taxeringsvärde

	79 907 000	59 080 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader	50 907 000	42 880 000
-----------------	------------	------------

varav mark	29 000 000	16 200 000
------------	------------	------------

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
37 andelar á 500 kr i Intresseföreningen Jönköping	18 500	18 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	18 500	18 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 095	6 858
Momsfordringar	0	11 622
Summa övriga fordringar	22 095	18 480

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 437	29 998
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	64 865
Förutbetald elavgift	3 776	21 837
Förutbetalt bredband	16 210	18 164
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	910
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 423	135 774

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 883	750
Bankmedel SBAB	2 215 947	2 209 616
Transaktionskonto Swedbank	458 812	462 900
Summa kassa och bank	2 676 643	2 673 266

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	39 455 241	40 655 241
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 955 241	40 205 241

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%*	2019-12-30	8 767 491,00	0,00	800 000,00	7 967 491,00
NORDEA	1,07%	2020-05-20	16 422 750,00	0,00	200 000,00	16 222 750,00
SEB	0,84%	2020-06-28	7 715 000,00	0,00	100 000,00	7 615 000,00
NORDEA	0,85%	2021-05-14	7 750 000,00	0,00	100 000,00	7 650 000,00
Summa			40 655 241,00	0,00	1 200 000,00	39 455 241,00

*Omsattes 19-12-31 till 0,84%, 3 år hos Stadshypotek.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	136 290	140 419
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 306
Summa leverantörsskulder	136 290	142 725

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	82 708	58 269
Debiterad preliminärskatt	-32 615	-32 615
Summa skatteskulder	50 093	25 654

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	-5 827	0
Skuld sociala avgifter och skatter	152	0
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	-5 675	120

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	7 726	6 671
Upplupna elkostnader	7 462	6 843
Upplupna värmekostnader	43 898	22 810
Upplupna kostnader för renhållning	1 000	870
Upplupna kostnader för administration	12 485	2 746
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	34 050	30 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 663	156 989
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369 283	238 679

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

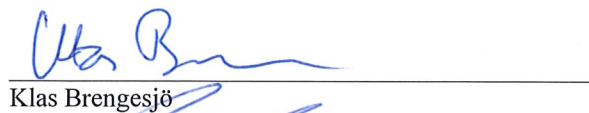
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Styrelsens underskrifter

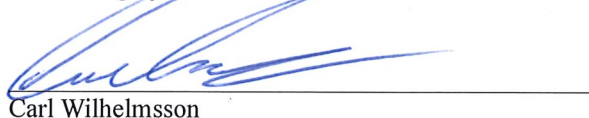
Jönköping 2020-02-25

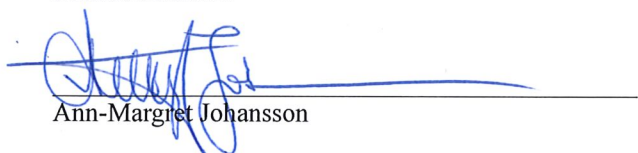
Ort och datum


Ing-Marie Johansson


Klas Brengesjö


Annika Karlsson


Carl Wilhelmsson


Ann-Margret Johansson


Magnus Crona

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Jönköping 2020-03-03

Ort och datum


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Bengt Svensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Munksjöterassen, org. nr 769613-7863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Munksjöterassen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Munksjöterassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping den 3 mars 2020

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Bengt Svensson

Förtroendevald 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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planliga 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.

RB BRF Munksjöterassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Munksjöterassen 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