

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Janssons Väg
Org nr: 716444-5970



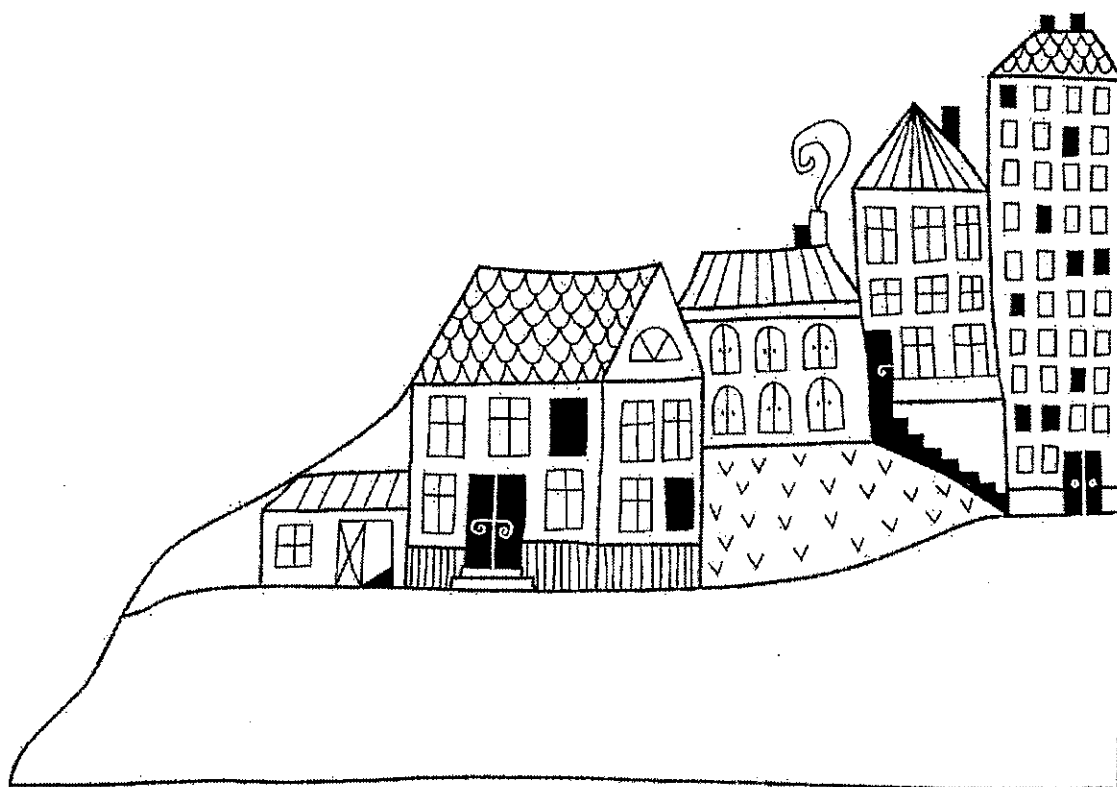
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Janssons Väg får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Årets resultat uppgår till 180 575 kr, föregående år uppgick resultatet till 1 119 697 kr. Årets resultat är 939 122 kr lägre än föregående årsresultat. Detta kan förklaras av att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Under 2019 har föreningen haft höga underhållskostnader, föreningen har bland annat genomfört ommålning av fönster, vindskivor och balkongdörrar. Det har även genomförts en energideklaration samt en obligatorisk ventilationskontroll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 258% till 242%

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 894 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 196 m², vilket motsvarar 3,49 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenungsund Stenung 1:107 i Stenungsunds kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheten består av 69 st lägenheter och 3 st lägenheter (gruppboende). Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är Jansson väg 1-51, 444 41 Stenungsund.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Proinova Försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Gruppboende	Summa
24	33	12	3	72

Dessutom tillkommer

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
16	1	73	33

Total tomtarea	19 667 m ²
Total bostadsarea	5 344 m ²
Lokaler hyresrätt	267 m ²

Årets taxeringsvärde	61 566 000kr
Föregående års taxeringsvärde	48 366 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
TV, bredband, telefoni	Telia
Hisservice	Schindler
El	Luleå Energi
Vinterväghållning	Jens Nylander
Försäkring	Folksam
Mattor	Berendsen
Electrolux	Serviceavtal tvättmaskiner

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 565 tkr och planerat underhåll för 944 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades under våren 2019 och visar ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 547 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 633 tkr. Budgeterad avsättning för nästa år, 1 458 tkr. *A*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Dränering och asfaltering	2013
Nya motorvärmare	2013
Målning trapphus	2013
Balkonger Janssons väg 47-51	2014
Balkonger Janssons väg 45	2015
Utvändig målning (fasad och fönster) Jansson väg 1-43	2016
Bostäder	2018
Installationer	2018
Huskropp utvändigt	2018

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, ommålning	943 729

Planerat underhåll	År
Träpanelmålning, garage	2020
Besiktning yttertak	2020
Asfaltsyta, omläggning	2021
Termostatventiler, lägenhetsaggregat	2021-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seppo Kantola	Ordförande	2020
Eva-Lena Skoog	Sekreterare	2021
Klas-Erik Johansson	Vice ordförande	2020
Inge Nilsson	Ledamot	2021
Inge Enell	Ledamot	2021
Olof Lundberg	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bernt Axelsson	Suppleant	2020
Bernd Honsberg	Suppleant	2021
Linda Ahlm	Suppleant	2020
Arne Segerberg	Suppleant	2020
Helen Swarthamre	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Åke Andersson	Förtroendevald revisor 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB	
Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor 2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kirsti Walenius	2020
Tore Ehrenholm	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1%.

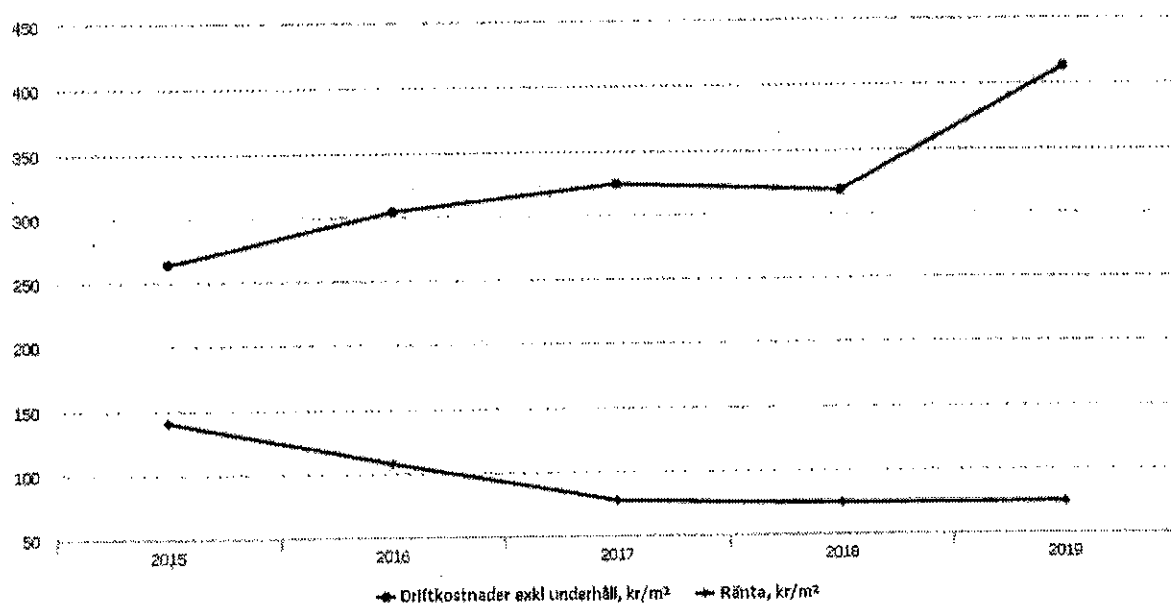
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) *AK*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 275	5 278	5 281	5 175	5 126
Resultat efter finansiella poster	181	1 120	1 583	-853	-2 113
Balansomslutning	36 762	37 753	37 545	36 811	37 499
Soliditet %	22	21	18	14	16
Likviditet %	242	258	145	58	35
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² exkl värme	833	833	833	814	804
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	413	318	324	304	264
Ränta, kr/m ²	74	74	77	107	140
Underhållsfond, kr/m ²	535	412	260	0	0
Lån, kr/m ²	5 012	5 216	5 335	5 484	5 302



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. $\frac{1}{1}$

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 832 341	2 312 752	-1 417 395	1 119 697
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. Årstämmobeslut			1 119 697	-1 119 697
Reservering underhållsfond		1 633 000	-1 633 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-943 729	943 729	
Årets resultat				180 575
Vid årets slut	5 832 341	3 002 023	-986 969	180 575

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-297 698
Årets resultat	180 575
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 633 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	943 729
Summa	-806 394

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 806 394**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 275 440	5 278 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 683	18 731
Summa rörelseintäkter		5 301 123	5 297 171
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 261 511	-2 323 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 581	-624 105
Personalkostnader	Not 6	-126 354	-113 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-713 263	-713 262
Summa rörelsekostnader		-4 719 708	-3 774 682
Rörelseresultat		581 415	1 522 489
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 312	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 199	6 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 351	-412 865
Summa finansiella poster		-400 840	-402 792
Resultat efter finansiella poster		180 575	1 119 697
Årets resultat		180 575	1 119 697

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 646 805	34 360 068
Summa materiella anläggningstillgångar		33 646 805	34 360 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		33 681 305	34 394 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		53 313	53 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 651	196 461
Summa kortfristiga fordringar		126 964	249 774
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 953 689	3 108 481
Summa kassa och bank		2 953 689	3 108 481
Summa omsättningstillgångar		3 080 653	3 358 255
Summa tillgångar		36 761 959	37 752 823

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 832 341	5 832 341
Fond för yttre underhåll		3 002 023	2 312 752
Summa bundet eget kapital		8 834 364	8 145 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-986 969	-1 417 395
Årets resultat		180 575	1 119 697
Summa fritt eget kapital		-806 394	-297 698
Summa eget kapital		8 027 971	7 847 395
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 460 000	28 605 000
Summa långfristiga skulder		27 460 000	28 605 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	660 000	660 000
Leverantörsskulder		68 942	170 687
Skatteskulder		37 802	24 329
Övriga skulder		13 165	9 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	494 079	435 830
Summa kortfristiga skulder		1 273 988	1 300 428
Summa eget kapital och skulder		36 761 959	37 752 823

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	75
Standardförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar. *h*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 449 852	4 449 852
Årsavgifter, lokaler	241 248	241 248
Hyrer, lokaler	38 400	38 400
Hyrer, garage	172 800	172 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 400	-5 400
Bränsleavgifter, bostäder	381 540	381 540
Summa nettoomsättning	5 275 440	5 278 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantföreskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 970	11 833
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	15 353	6 898
Summa övriga rörelseintäkter	25 683	18 731

Övriga rörelseintäkter 2019 avser uthyrning lokal 2018-2019.

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-943 729	-538 075
Reparationer	-565 294	-225 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 781	-215 278
Försäkringspremier	-48 247	-43 980
Kabel- och digital-TV	-53 091	-68 320
Återbäring från Riksbyggen	6 500	7 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-548
Obligatoriska besiktningar, Energideklaration	-32 646	0
Obligatoriska besiktningar, Lekplatsbesiktning	-3 103	0
Obligatoriska besiktningar	-189 336	0
Hissbesiktning	-27 542	-24 813
Snö- och halkbekämpning	-47 566	-72 149
Förbrukningsinventarier	-13 000	-9 406
Vatten	-235 522	-214 283
Fastighetsel	-274 241	-260 594
Uppvärmning	-434 132	-432 456
Sophantering och återvinning	-128 855	-129 383
Förvaltningsarvode drift	-49 925	-96 330
Summa driftkostnader	-3 261 511	-2 323 936

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-533 829	-523 293
Resekostnader	0	-5
IT-kostnader	0	-5 711
Arvode, yrkesrevisorer	-15 392	-14 349
Övriga förvaltningskostnader	-14 988	-28 105
Kreditupplysningar	-450	-670
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 093	-13 184
Kontorsmateriel	-8 902	-14 431
Telefon och porto	-21 799	-15 482
Medlems- och föreningsavgifter	-3 290	-3 290
Konsultarvoden	-2 483	0
Bankkostnader	-5 355	-2 502
Övriga externa kostnader	0	-3 082
Summa övriga externa kostnader	-618 581	-624 105

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-61 000	-51 500
Sammanträdesarvoden	-39 300	-35 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-6 500
Övriga kostnadsersättningar	-564	-1 050
Sociala kostnader	-16 991	-18 430
Summa personalkostnader	-126 354	-113 380

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-692 000	-692 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 263	-21 262
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-713 263	-713 262

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelningar på andelar i Riksbyggens Intresseförening	3 312	3 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 312	3 312

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	69 345 232	69 345 232
Mark	1 048 682	1 048 682
Standardförbättringar, balkonger	850 500	850 500
	71 244 414	71 244 414
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 244 414	71 244 414

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-36 820 560	-36 128 560
Standardförbättringar, balkonger	-63 786	-42 524
	-36 884 346	-36 171 084

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-692 000	-692 000
Årets avskrivning standardförbättringar, balkonger	-21 262	-21 262
	-713 262	-713 262

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-37 597 608	-36 884 346
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 646 806	34 360 068

varav

Byggnader	31 832 672	32 524 672
Mark	1 048 682	1 048 682
Standardförbättringar balkonger	765 452	786 714

Taxeringsvärden

Hyreshus	38 200 000	25 000 000
Småhus	23 366 000	23 366 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	42 872 000	33 872 000
<i>varav mark</i>	18 694 000	14 494 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	34 500	34 500
Summa andelar	34 500	34 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 454	48 247
Förutbetalda driftkostnader	11 690	12 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	133 412
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 826	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 680	2 546
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 651	196 461

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 000	1 254
Bankmedel	2 475 188	1 865 027
Transaktionskonto	474 501	1 242 200
Summa kassa och bank	2 953 689	3 108 481

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	28 120 000	29 265 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-660 000	-660 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 460 000	28 605 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,20%	2019-05-24	5 900 000,00	-5 885 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK	1,20%	2019-10-25	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
SBAB	1,73%	2020-01-17	8 260 000,00	0,00	200 000,00	8 060 000,00
SWEDBANK	1,20%	2020-01-24	1 425 000,00	0,00	0,00	1 425 000,00
SWEDBANK	1,44%	2021-03-25	7 880 000,00	0,00	0,00	7 880 000,00
SWEDBANK	1,23%	2021-05-25	5 300 000,00	0,00	400 000,00	4 900 000,00
SBAB	1,22%	2024-05-10	0,00	5 885 000,00	30 000,00	5 855 000,00
Summa			29 265 000,00	0,00	1 145 000,00	28 120 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 660 000 kr, denna del av skulden betraktas därför som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 660 000 kr årligen. /k

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	50 405	41 779
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	83 584
Upplupna elkostnader	28 212	27 578
Upplupna värmekostnader	49 643	49 534
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 818	219 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 079	435 830

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	68 054 000 <i>SEK</i>	68 054 000

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Janssons väg

Org.nr 716444-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Janssons väg 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 beror på oegentligheter eller misstag. 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 förtroendevalde 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 Janssons väg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 förlöpande 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

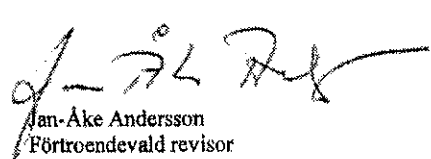
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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.

Skövde och Stenungssund den 3 april 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Jan-Ake Andersson
Förtroendevald 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.

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. Arsredovisningen 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 planerliga 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 Janssons Väg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Janssons Väg 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

