

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Mössebergsbacken
Org nr: 769603-1744



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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mössebergsbacken 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 har sitt säte i Falköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till - 1 017 118 kr.

Årets resultat före fondförändring är 260 079kr, vilket är 85 648kr bättre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 167 758 kr, vilket är 58 172 kr sämre än föregående år. Driftskostnaderna, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, har ökat med 33 tkr jämfört med föregående år. Kostnaderna för el har ökat med 6 tkr. Räntekostnaderna har minskat med 3 tkr jämfört med tidigare år. Föreningen har tagit ett nytt lån på 400 tkr för att kunna finansiera byte av nya rör och radiatorer i föreningens samtliga lägenheter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 357 % till 322 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påfågeln 17 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984-1985. Föreningen förvärvade fastigheten 1998, total anskaffningskostnad för byggnader och mark uppgick till 5 621 038. Fastighetens adress är Mössebergsgatan 3 A-D i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	22

Total tomtarea	2 278 m ²
Total bostadsarea	1 324 m ²
Årets taxeringsvärde	9 351 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 351 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Elleverans	Billinge Energi
Kabel-TV	ComHem AB

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 58 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 452 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 145 tkr (110 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 113 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2015	
Yttertak	2017	
Fasadrenovering	2017	
Installationer, radonsug och friskluftsventiler	2017	
Målning, källare	2019	
Värmepumpar	2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	12 tkr
Gemensamma utrymmen	42 tkr
Underhåll, övrigt	4 tkr

Under året har föreningen påbörjat byte av samtliga lägenheters radiatorer och rör för 536 305 kr. Detta har aktiverats och lagt på avskrivningsplan. När hela projektet är färdigställt ska avskrivning börjas.

Planerat underhåll	År
Torkskåp 3-5 kg, byte	2020
Tvättmaskin, byte	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Johanson	Ordförande	2020
Anders Hallberg	Ledamot	2021
Georg Svensson	Ledamot	2020
Pia Hansson	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
RevisorCentrum i Skövde AB	
Martin Johansson, ansvarig revisor	Auktoriserad revisor

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

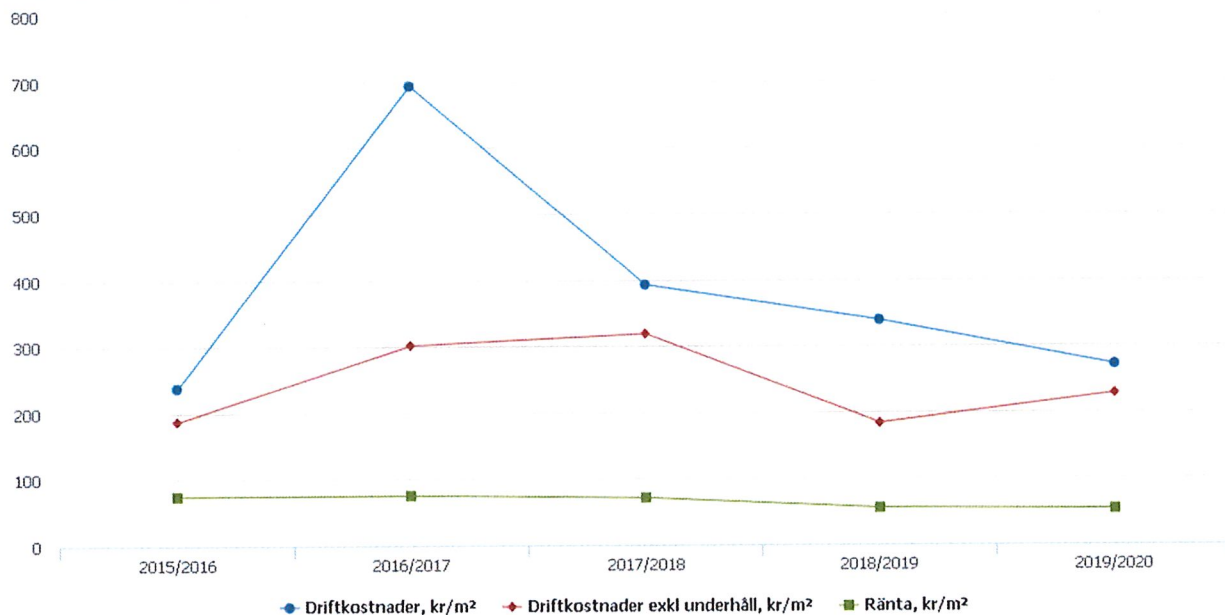
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.


Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 021	1 021	1 001	1 001	953
Årets resultat	260	174	79	-338	258
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	113	113	113	113
Balansomslutning	5 918	5 324	5 268	5 595	4 844
Soliditet %	15	11	8	6	14
Likviditet %	322	357	337	216	437
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	771	771	756	756	720
Driftkostnader, kr/m ²	271	159	392	165	237
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	227	183	318	301	187
Ränta, kr/m ²	53	55	71	75	74
Underhållsfond, kr/m ²	193	123	162	123	288
Lån, kr/m ²	3 644	3 455	3 569	3 682	3 035

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16	163 286	269 335	174 431
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			174 431	-174 431
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 679	57 679	
Årets resultat				260 079
Vid årets slut	16	255 607	351 445	260 079

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	443 766
Årets resultat	260 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 679
Summa	611 524

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **611 524**

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	1 020 960	1 020 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 496	6 617
Summa rörelseintäkter		1 026 456	1 027 577
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-57 706	-29 549
Underhåll	Not 5	-57 679	-201 499
Driftkostnader	Not 6	-243 151	-210 030
Övriga externa kostnader	Not 7	-180 780	-172 061
Personalkostnader	Not 8	-47 098	-56 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 621	-110 721
Summa rörelsekostnader		-697 035	-780 013
Rörelseresultat		329 421	247 563
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		463	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 824	-73 132
Summa finansiella poster		-69 343	-73 132
Resultat efter finansiella poster		260 079	174 431
Årets resultat före fondförändring		260 079	174 431
Avsättning till underhållsfonden		-150 000	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfonden		57 679	201 499
Årets resultat efter fondförändring		167 758	225 930

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 172 328	4 282 948
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	536 305	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 708 633	4 282 948
Summa anläggningstillgångar		4 708 633	4 282 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 232
Övriga fordringar	Not 11	13 126	11 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 261	8 246
Summa kortfristiga fordringar		61 387	20 695
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 148 159	1 020 148
Summa kassa och bank		1 148 159	1 020 148
Summa omsättningstillgångar		1 209 546	1 040 843
Summa tillgångar		5 918 179	5 323 791

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	16	16	
Fond för yttre underhåll	255 606	163 286	
Summa bundet eget kapital	255 622	163 302	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	351 445	269 335	
Årets resultat	260 079	174 431	
Summa fritt eget kapital	611 524	443 766	
Summa eget kapital	867 146	607 067	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 674 884	4 424 900
Summa långfristiga skulder		4 674 884	4 424 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 016	150 016
Leverantörsskulder		95 531	18 090
Skatteskulder		1 865	1 033
Övriga skulder	Not 15	18 888	24 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	109 849	98 592
Summa kortfristiga skulder		376 149	291 824
Summa eget kapital och skulder		5 918 179	5 323 791

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	25
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	40
El	Linjär	25
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	33
Fönster	Linjär	30
Köksinredning	Linjär	25
Yttertak	Linjär	33
Ventilation	Linjär	20
<i>Tillkommande komponenter 2016</i>		
Yttertak	Linjär	40
Fasad	Linjär	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 020 960	1 020 960
Summa nettoomsättning	1 020 960	1 020 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ersättningar	4 226	5 967
Fakturerade kostnader	360	60
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	910	588
Summa övriga rörelseintäkter	5 496	6 617

Not 4 Reparationer

	2020-06-30	2019-06-30
Reparationer, bostäder	-8 827	-3 851
Reparationer, gemensamma utrymmen	-6 008	-1 451
Reparationer installationer, utg. köpta tjänster	-3 900	-1 889
Reparationer installationer, VA/Sanitet	-6 688	0
Reparationer installationer, värme	-12 192	-3 356
Reparationer installationer, låssystem	0	-1 246
Reparationer installationer, utg. köpta tjänster, ventilation	-6 478	0
Reparationer, huskropp utgifter, köpta tjänster	-3 495	-10 593
Reparationer, markytor, köpta tjänster	0	-2 094
Reparationer, garage och p-platser	-2 281	-5 068
Övriga reparationer	-2 105	0
Vattenskador	-5 732	0
Summa reparationer	-57 706	-29 549

Not 5 Underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll, gemensamma utrymmen	0	-32 250
Underhåll, gemensamma utrymmen, utg. köpta tjänster tvättutrustning	-11 700	0
Underhåll installationer, värme	0	-115 620
Underhåll, huskropp	0	-38 321
Underhåll, markytor	-41 830	0
Underhåll, övrigt	-4 149	-15 308
Summa underhåll	-57 679	-201 499

Not 6 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 864	-22 032
Försäkringspremier	-12 547	-12 111
Kabel- och digital-TV	-8 505	-8 311
Obligatoriska besiktningar	-27 602	0
Förbrukningsinventarier	-2 686	-6 866
Vatten	-42 827	-43 942
Fastighetsel	-104 173	-98 520
Sophantering och återvinning	-19 424	-18 248
Förvaltningsarvode drift	-2 523	0
Summa driftkostnader	-243 151	-210 030

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-157 923	-150 436
Arvode, yrkesrevisorer	-9 788	-8 706
Övriga förvaltningskostnader	-7 052	-5 847
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 234	-5 522
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-180 780	-172 061

Not 8 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-21 400	-26 000
Sammanträdesarvoden	-10 500	-11 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 400	-8 400
Sociala kostnader	-6 798	-10 353
Summa personalkostnader	-47 098	-56 153

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 586 410	5 586 410
Mark	497 250	497 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 083 660	6 083 660
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 800 712	-1 689 991
	-1 800 712	-1 689 991
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-110 621	-110 721
	-110 621	-110 721
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 911 333	-1 800 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 172 327	4 282 948
Varav		
Byggnader	3 675 077	3 785 698
Mark	497 250	497 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 351 000	9 351 000
Totalt taxeringsvärde	9 351 000	9 351 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 151 000</i>	<i>2 151 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	0	0
Årets aktivering värmeanläggning	536 305	0
Vid årets slut	536 305	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	13 126	11 217
Summa övriga fordringar	13 126	11 217

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	6 402	6 145
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 708	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 151	2 101
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 261	8 246

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto	1 148 159	1 020 148
Summa kassa och bank	1 148 159	1 020 148

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	4 824 900	4 574 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 016	-150 016
Långfristig skuld vid årets slut	4 674 884	4 424 900

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-03-30	1 984 333	0	62 508	1 921 825
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-09-01	931 250	0	25 000	906 250
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-03-30	1 659 333	0	62 508	1 596 825
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-04-30	0	400 000	0	400 000
Summa			4 574 916	400 000	150 016	4 824 900

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	18 888	24 093
Summa övriga skulder	18 888	24 093

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	1 154	0
Upplupna elkostnader	6 066	3 783
Upplupna revisionsarvoden	9 300	8 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 269	86 284
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 849	98 592

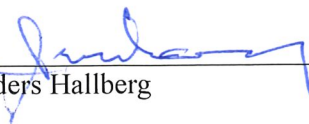
Ställda säkerheter

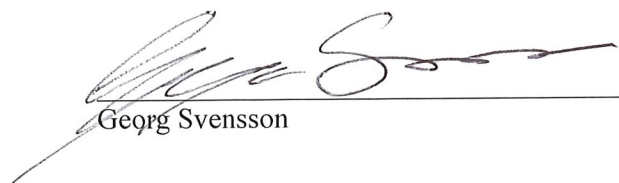
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	7 263 000	7 263 000
Varav i eget förvar	2 127 000	2 127 000
Summa ställda pantar	5 136 000	5 136 000

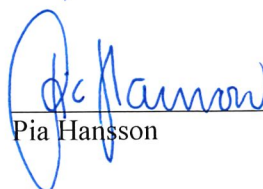
Styrelsens underskrifter

Falköping 7 oktober 2020
Ort och datum

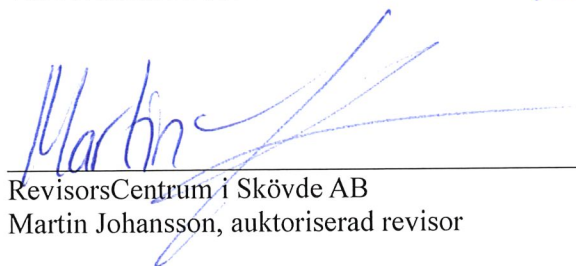

Gunnar Johanson


Anders Hallberg


Georg Svensson


Pia Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/10 2020


RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mössebergsbacken Org.nr 769603-1744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mössebergsbacken för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. ✓

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 Bostadsrättsföreningen Mössebergsbacken för 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

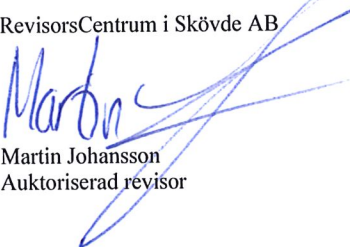
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 12 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I

förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på.

En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

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

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

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.

BRF Mössebergsbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mössebergsbacken 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

