

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Gnestahus 1  
Org nr: 716402-0930



## **Medlemsvinst**

RBF Gnestahus 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 17 000 kronor i återbäring samt 12 672 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Noter.....                  | 12 |

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gnestahus 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Gnesta kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre underhålls- och reparationskostnader. Föreningen har under året drabbats av flertalet vattenskador som påverkar ekonomin negativt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningen ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 441% till 440%.

I resultatet ingår avskrivningar med 800 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 452 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Österkärv 3:6 i Gnesta kommun. På fastigheterna finns 88 lägenheter och byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastigheternas adress är Granbackavägen 2-180 i Gnesta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 32    |
| 3 rum och kök | 30    |
| 4 rum och kök | 26    |
| Summa         | 88    |

### Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 1     |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 28 447 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 7 353 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea   | 1 050 m <sup>2</sup>  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 58 593 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 56 830 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 731 tkr och planerat underhåll för 2 589 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 11 000 tkr de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 998 tkr.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                       | År   |
|-----------------------------------|------|
| Fiberinstallation                 | 2010 |
| Asfaltarbeten                     | 2013 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2018 |
| Tvättstugerenovering              | 2018 |

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning         | Belopp       | Kommentar                                                                            |
|---------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokaler             | 134 195 kr   | Utbyte fläktar på förskolan                                                          |
| Gemensamma utrymmen | 42 789 kr    | Demontering pentry mm. i gemensamhetslokalen                                         |
| Tvättstugor         | 1 497 241 kr | Totalrenovering av föreningens tvättstugor                                           |
| Installationer      | 671 431 kr   | Byte lägenhetsaggregat, injustering luftflöden, byte värmeväxlare samt ombyggnad rör |
| Husropp utvändigt   | 243 613 kr   | Renovering rötskadade räcken, underhåll                                              |

#### Planerat underhåll

| Beskrivning            | År        |
|------------------------|-----------|
| Garagerenovering       | 2019-2022 |
| Byte lägenhetsaggregat | 2019-2022 |
| Målning husropp        | 2019-2025 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter   | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------|--------------------|--------------------------------|
| Jonas Mauritzson      | Ordförande         | 2020                           |
| Therés Sundin         | Sekreterare        | 2019                           |
| Conny Enlund*         | Ledamot            | 2019                           |
| Tove Lindberg         | Ledamot            | 2019                           |
| Abit Jusufi*          | Ledamot            | 2020                           |
| Kirsi Niiranen Moisio | Ledamot            | 2020                           |
| Magnus Tholander      | Ledamot Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Anders Sundström    | Suppleant            | 2019                           |
| Andreas Gustavsson  | Suppleant            | 2020                           |
| Michelle Jönsson    | Suppleant Riksbyggen | 2019                           |

*\*Conny och Abit har under året inte kunnat fullfölja sina uppdrag av personliga skäl.*

#### Revisorer

##### Ordinarie revisorer

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisionsbyrå |
| Lars Danielsson          | Förtroendevald revisor     |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen totalrenoverat deras tvättstugor. Man har även efter anmärkningar från OVK:n bestämt sig för att succesivt byta ut alla aggregat i lägenheterna för att försäkra sig om att medlemmarnas boendemiljö är optimal.

Föreningen har många stora kostnader i underhållsplanen de närmsta tio åren. Därför har styrelsen med hjälp av Riksbyggen låtit upprätta en tioårs budget. Framtiden visar enligt denna budget att föreningen kommer kunna finansiera sina stora underhåll med hjälp av de likvida medlen, samt att man kommer kunna öka amorteringen på sina lån om inget oförutsett händer.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

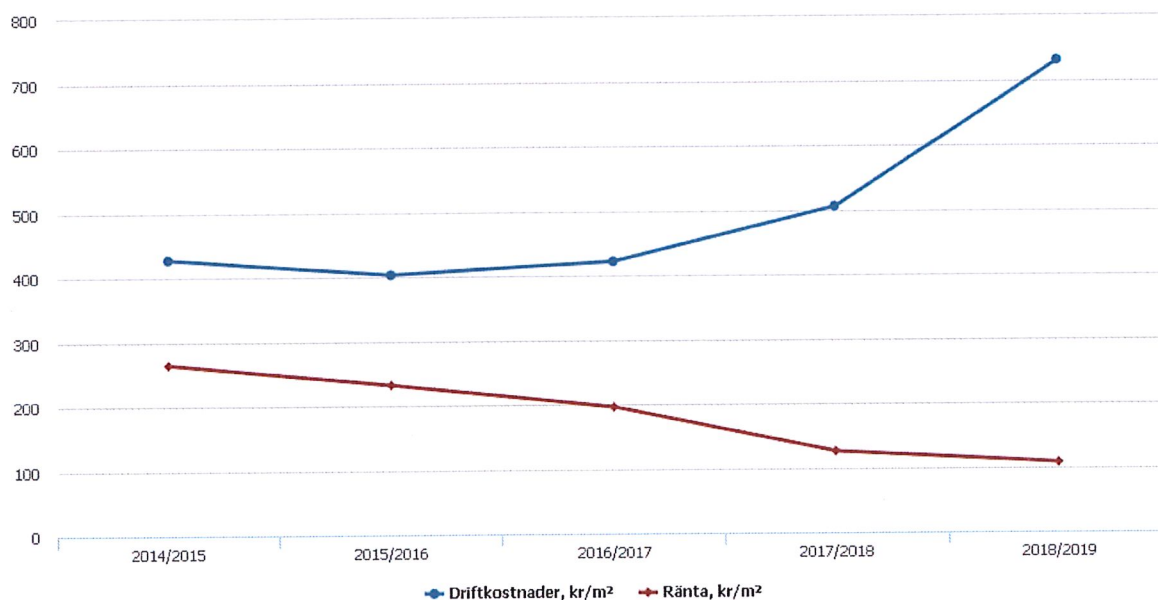
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 7 070     | 7 080     | 7 068     | 7 068     | 7 034     |
| Resultat efter finansiella poster                | -348      | 1 348     | 1 217     | 1 098     | 775       |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 452       | 2 149     | 2 017     | 1 899     | 1 575     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 119       | 120       | 113       | 78        | 39        |
| Balansomslutning                                 | 67 273    | 68 634    | 67 979    | 67 247    | 66 229    |
| Soliditet %                                      | 20        | 18        | 18        | 17        | 15        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 836       | 836       | 836       | 836       | 832       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 731       | 506       | 422       | 403       | 427       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 108       | 126       | 196       | 232       | 264       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 6 268     | 6 362     | 7 049     | 7 124     | 7 158     |



**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 i procent av balansomslutningen.

W

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 9 944 009       | 886 000        | 1 604 471           | 1 348 485      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 1 348 485           | -1 348 485     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 998 000        | -998 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -886 000       | 886 000             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -348 373       |
| Vid årets slut                    | 9 944 009       | 998 000        | 2 840 956           | -348 373       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 952 956        |
| Årets resultat                          | -348 373         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -998 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 886 000          |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 492 582</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Extraavsättning underhållsfond | -2 000 000 |
|--------------------------------|------------|

### Att balansera i ny räkning

492 582

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

10

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 7 070 302                | 7 079 695                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 621 106                  | 641 602                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>7 691 408</b>         | <b>7 721 297</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 4 | -6 141 455               | -4 255 441               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -57 375                  | -92 553                  |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -168 085                 | -219 845                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -800 442                 | -800 442                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-7 167 358</b>        | <b>-5 368 280</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>524 050</b>           | <b>2 353 017</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 12 672                   | 24 816                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 24 392                   | 33 346                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -909 488                 | -1 062 694               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-872 424</b>          | <b>-1 004 532</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>-348 373</b>          | <b>1 348 485</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>-348 373</b>          | <b>1 348 485</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 58 499 965        | 59 294 707        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 9  | 0                 | 5 700             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>58 499 965</b> | <b>59 300 407</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 132 000           | 132 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>132 000</b>    | <b>132 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>58 631 965</b> | <b>59 432 407</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 10 | 18 987            | 13 136            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 120 014           | 103 004           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>139 001</b>    | <b>116 140</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 8 501 732         | 9 085 808         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>8 501 732</b>  | <b>9 085 808</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>8 640 733</b>  | <b>9 201 948</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>67 272 697</b> | <b>68 634 355</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 944 009         | 9 944 009         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 998 000           | 886 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 942 009</b> | <b>10 830 009</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 2 840 956         | 1 604 471         |
| Årets resultat                               |        | -348 373          | 1 348 485         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 492 582</b>  | <b>2 952 956</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>13 434 591</b> | <b>13 782 965</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 51 873 373        | 52 766 373        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>51 873 373</b> | <b>52 766 373</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 793 000           | 693 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 291 536           | 378 455           |
| Skatteskulder                                |        | 0                 | 13 357            |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 119 519           | 121 600           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 760 678           | 878 605           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 964 733</b>  | <b>2 085 017</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>67 272 697</b> | <b>68 634 355</b> |

✓

# 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 aviserar 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              | 100      |
| Fiberinstallation     | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 6 150 255                | 6 151 165                |
| Årsavgifter, lokaler                  | 660 624                  | 660 624                  |
| Hyrer, bostäder                       | 1 728                    | 7 776                    |
| Hyrer, lokaler                        | 4 888                    | 0                        |
| Hyrer, garage                         | 189 000                  | 189 000                  |
| Hyrer, p-platser                      | 79 148                   | 76 360                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -4 550                   | -3 850                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -735                     | -1 380                   |
| Rabatter                              | -10 056                  | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>7 070 302</b>         | <b>7 079 695</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 297 528                  | 314 688                  |
| Gemensamhetslokal                   | 1 115                    | 0                        |
| Pant- och överlåtelseavgifter       | 9 931                    | 13 324                   |
| Inkassokostnader                    | 900                      | 360                      |
| Övriga rörelseintäkter*             | 58 134                   | 51 980                   |
| Försäkringsersättningar             | 253 498                  | 261 250                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>621 106</b>           | <b>641 602</b>           |

\*Avser fakturering av kommunen för komplettering i ventilationen- förskolan Kristallen.

## Not 4 Driftkostnader

|                                                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                             | -2 589 269               | -1 081 560               |
| Reparationer varav 487 tkr avser vattenskada                          | -730 911                 | -270 716                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                  | -151 106                 | -157 956                 |
| Försäkringspremier                                                    | -107 806                 | -136 628                 |
| Kabel- och digital-TV                                                 | -225 522                 | -247 893                 |
| Återbäring från Riksbyggen                                            | 17 000                   | 5 125                    |
| Serviceavtal                                                          | 0                        | -9 925                   |
| Obligatorisk ventilationskontroll                                     | -56 256                  | -19 873                  |
| Snö- och halkbekämpning                                               | -72 251                  | -105 206                 |
| Förbrukningsinventarier                                               | -21 961                  | -34 479                  |
| Fordons- och maskinkostnader                                          | 0                        | -2 775                   |
| Vatten pga kreditering från Gnesta kommun ifjol är åren ej jämförbara | -363 875                 | -211 580                 |
| Fastighetsel                                                          | -154 414                 | -166 317                 |
| Uppvärmning                                                           | -972 894                 | -1 044 249               |
| Sophantering och återvinning                                          | -183 277                 | -159 263                 |
| Förvaltningsarvode drift                                              | -528 913                 | -612 145                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                           | <b>-6 141 455</b>        | <b>-4 255 441</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                                | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration <i>avser fastighetsdeklaration</i>           | -5 000                   | 0                        |
| IT-kostnader                                                                   | -238                     | -27 863                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                                                         | -14 350                  | -15 625                  |
| Övriga förvaltningskostnader <i>avser GDPR-paket, ändringsanmälan styrelse</i> | -5 183                   | -8 829                   |
| Kreditupplysningar                                                             | -1 125                   | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                                     | -7 625                   | -14 198                  |
| Kontorsmateriel <i>avser tryck av årsredovisningar/kallelse m.m.</i>           | -6 498                   | -7 961                   |
| Telefon och porto                                                              | -1 732                   | -5 258                   |
| Befarade förluster hyror/avgifter                                              | 0                        | -7 305                   |
| Medlemsavgift Intresseföreningen                                               | -11 610                  | -4 230                   |
| Köpta tjänster                                                                 | -2 104                   | 0                        |
| Bankkostnader                                                                  | -1 910                   | -1 640                   |
| Övriga externa kostnader                                                       | 0                        | 356                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                          | <b>-57 375</b>           | <b>-92 553</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                        | -1 410                   |
| Styrelsearvoden                                       | -34 000                  | -35 500                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -41 400                  | -60 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -51 700                  | -64 550                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -215                     | -1 502                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -11 250                  |
| Sociala kostnader                                     | -40 770                  | -45 634                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-168 085</b>          | <b>-219 845</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -794 742                 | -794 742                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -5 700                   | -5 700                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-800 442</b>          | <b>-800 442</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-06-30          | 2018-06-30          |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                     |
| Byggnader                                              | 76 028 759          | 76 028 759          |
| Mark                                                   | 2 073 250           | 2 073 250           |
|                                                        | <b>78 102 009</b>   | <b>78 102 009</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>78 102 009</b>   | <b>78 102 009</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                     |                     |
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                     |
| Byggnader                                              | -18 807 302         | -18 012 560         |
|                                                        | <b>- 18 807 302</b> | <b>- 18 012 560</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                     |                     |
| Årets avskrivning byggnader                            | -794 742            | -794 742            |
|                                                        | <b>- 794 742</b>    | <b>- 794 742</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 19 602 044</b> | <b>- 18 807 302</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>58 499 965</b>   | <b>59 294 705</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                     |                     |
| Byggnader                                              | 56 426 713          | 57 221 455          |
| Mark                                                   | 2 073 250           | 2 073 250           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>58 593 000</b>   | <b>56 830 000</b>   |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>43 922 000</i>   | <i>44 148 000</i>   |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>14 671 000</i>   | <i>12 682 000</i>   |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 95 077           | 95 077           |
| Installationer                                         | 57 000           | 57 000           |
|                                                        | <b>152 077</b>   | <b>152 077</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>152 077</b>   | <b>152 077</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -95 077          | -95 077          |
| Installationer                                         | -51 300          | -45 600          |
|                                                        | <b>- 146 377</b> | <b>- 140 677</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | -5 700           | -5 700           |
|                                                        | <b>- 5 700</b>   | <b>- 5 700</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -95 077          | -95 077          |
| Installationer                                         | -57 000          | -51 300          |
|                                                        | <b>- 152 077</b> | <b>- 146 377</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>0</b>         | <b>5 700</b>     |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>         | <b>5 700</b>     |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Installationer                                         | 0                | 5 700            |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                     | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar                    | 6 205         | 0             |
| Skattekonto                         | 13 056        | 13 136        |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | -274          | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b>      | <b>19 261</b> | <b>13 136</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 12 072         | 13 101         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 86 875         | 85 648         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 20 502         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 565            | 4 255          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>120 014</b> | <b>103 004</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 1 149            | 822              |
| Bankmedel                   | 6 955 366        | 6 930 029        |
| Transaktionskonto           | 1 545 217        | 2 154 957        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>8 501 732</b> | <b>9 085 808</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 52 666 373        | 53 459 373        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -793 000          | -693 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>51 873 373</b> | <b>52 766 373</b> |

| Kreditgivare     | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|------------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 1,62%     | 2020-03-30          | 5 971 494,00         | 0,00                    | 65 000,00             | 5 906 494,00         |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 1,62%     | 2020-03-30          | 9 711 685,00         | 0,00                    | 160 000,00            | 9 551 685,00         |
| STADSHYPOTEK     | 1,28%     | 2021-06-01          | 4 900 000,00         | 0,00                    | 100 000,00            | 4 800 000,00         |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 1,67%     | 2021-09-30          | 7 711 000,00         | 0,00                    | 168 000,00            | 7 543 000,00         |
| STADSHYPOTEK     | 1,28%     | 2022-06-01          | 4 489 490,00         | 0,00                    | 100 000,00            | 4 389 490,00         |
| STADSHYPOTEK     | 1,28%     | 2022-06-01          | 5 315 704,00         | 0,00                    | 100 000,00            | 5 215 704,00         |
| STADSHYPOTEK     | 1,95%     | 2023-10-30          | 11 460 000,00        | 0,00                    | 0,00                  | 11 460 000,00        |
| STADSHYPOTEK     | 1,66%     | 2024-06-01          | 3 900 000,00         | 0,00                    | 100 000,00            | 3 800 000,00         |
| <b>Summa</b>     |           |                     | <b>53 459 373,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>793 000,00</b>     | <b>52 666 373,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 793 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 3 965 000 kr.

**Not 14 Övriga skulder**

|                                    | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 116 663        | 116 663        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 856          | 3 077          |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0              | 1 860          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>119 519</b> | <b>121 600</b> |

✓

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 26 100         | 25 000         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 93 427         | 132 811        |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 262          | 7 835          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 32 465         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 35 057         | 36 617         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 12 496         | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 000         | 14 500         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 83 200         | 85 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 460 670        | 576 842        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>760 678</b> | <b>878 605</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 68 171 000 | 68 171 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

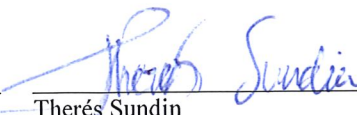
Styrelsens underskrifter

2019-10-28

Ort och datum



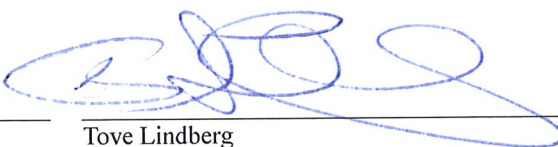
Jonas Mauritzson



Therés Sundin



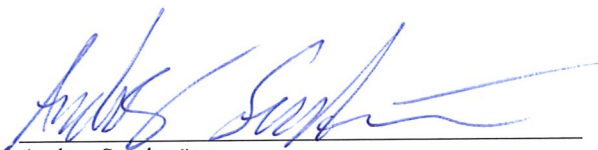
Kirsi Niiranen Moisio



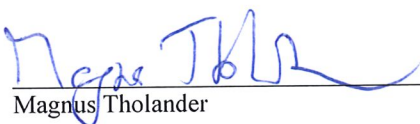
Tove Lindberg



Andreas Gustavsson



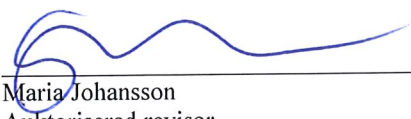
Anders Sundström



Magnus Tholander

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/12 an, 2019-10-28

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Lars Danielsson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Gnestahus 1  
Org. nr. 716402-0930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 1 november 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

**RB Gnestahus 1 Lars Danielsson förtroendevald Revisor.**

# Revisionsberättelse Gnestahus 1

2018 - 2019.

## **Metod.**

Jag har inom min mandatperiod löpande via styrelseprotokoll och ekonomiska dokument granskat styrelsens arbete med föreningen.

## **Frågor från medlemmar.**

Eftersom det väckts frågor angående renovering av tvättstugor, så har jag gjort en djupare analys omkring detta.

Genom en netnurvärldes analys så har jag funnit att detta projekt har skötts på ett utmärkt sätt. Med en avskrivning på 20 år så visar kalkylen att månadskostnaden blir 2kr 63 öre per lägenhet. Bra jobbat styrelsen.

För övrigt har jag ej funnit något att anmärka på avseende styrelsearbetet under verksamhetsåret.

## **Rekommendation.**

Med hänvisning till ovan nämnda, så rekommenderar jag att stämman ger styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Gnesta den/2019-10-28

*Lars Danielsson*

Lars Danielsson / 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).

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

---

# RBF Gnestahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Gnestahus 1 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](http://www.riksbyggen.se)

