

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Mjölbyhus nr 5
Org nr: 723000-0825



Dagordning

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING
MJÖLBYHUS NR 5

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-12-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17.

Föreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre rörelsekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat under året, jämfört med föregående år. Detta beror främst på ökade underhålls- och reparationskostnader. Samt ökad fastighetsskatt baserad på det nya taxeringsvärdet.

I resultatet ingår avskrivningar med 358 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -710 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svärdsiljan 1 och Pingstiljan 1 i Mjölby kommun med 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958 - 1959. Fastigheternas adress är Folkungagatan 33 A - C, 35 A - E, Mårtensgatan 14 A - B, 16 A - C samt Ekgatan 6 A - C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB försäkring via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	27
3 rum och kök	48
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	30
Antal p-platser	45

Total bostadsarea	7 149 m ²
Total lokalarea	56 m ²

Årets taxeringsvärde	56 437 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 124 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Östergötland. 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 303 tkr och planerat underhåll för 1 646 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Tvättstuga	2017
Installationer, byte av ventil	2017
Montering av taksäkerhet	2017
Säkerhetsdörrar	2018
Uteplats	2018
Återvinningskåp	2018
Byte av tvillingpumpar	2018
Låssystem	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen LED-belysning	218 608
Byte av termostater	1 354 623
Markytor	73 249

Planerat underhåll

	År
Balkongrenovering	2020
Takrenovering	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Ernstsson	Ordförande	2021
Ulla-Britt Johansson	Sekreterare	2021
Monica Johansson	Vice ordförande	2020
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Olov Karlsson	Suppleant	2020
Berit Avenstedt	Suppleant	2020
Tomas Bohlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Lehman	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britte-Marie Karlsson	
Stefan Andersson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

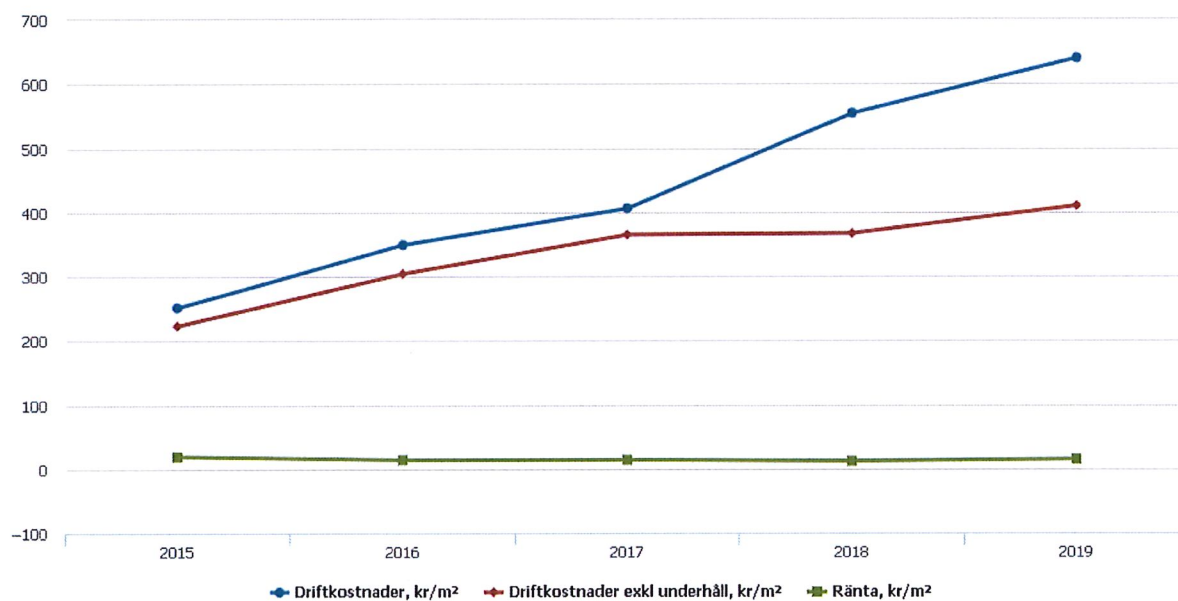
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 581 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 367	4 362	4 377	4 145	3 893
Resultat efter finansiella poster	1 068	-360	871	642	778
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	69	69	69	69	69
Balansomslutning	8 578	9 591	8 100	7 296	6 821
Soliditet %	17	26	36	27	20
Likviditet %	183	286	330	256	186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	581	581	581	553	520
Driftkostnader, kr/m ²	640	554	406	349	251
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	410	367	365	304	223
Ränta, kr/m ²	15	12	14	14	19
Underhållsfond, kr/m ²	0	112	230	202	177
Lån, kr/m ²	814	831	574	590	608



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 290	804 185	1 632 036	-359 615
Disposition enl. årsstämmobeslut			-359 615	359 615
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 304 185	1 304 185	
Årets resultat				-1 067 988
Vid årets slut	440 290	0	2 076 606	-1 067 988

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 272 421
Årets resultat	-1 067 988
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 304 185
Summa	1 008 619

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 008 619**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 367 415	4 361 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 939	53 834
Summa rörelseintäkter		4 405 354	4 415 686
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 576 174	-4 004 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 336	-278 104
Personalkostnader	Not 6	-128 541	-119 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 348	-297 951
Summa rörelsekostnader		-5 377 398	-4 700 521
Rörelseresultat		-972 044	-284 836
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 824	13 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 808	-88 712
Summa finansiella poster		-95 944	-74 779
Resultat efter finansiella poster		-1 067 988	-359 615
Årets resultat		-1 067 988	-359 615

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 641 705	4 681 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	1 097 994	1 179 331
Summa materiella anläggningstillgångar		5 739 699	5 860 988
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		145 150	145 150
Summa finansiella anläggningstillgångar		145 150	145 150
Summa anläggningstillgångar		5 884 849	6 006 137
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 582	5 907
Övriga fordringar		14 891	769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	416 972	373 307
Summa kortfristiga fordringar		427 281	379 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 265 542	3 204 822
Summa kassa och bank		2 265 542	3 204 822
Summa omsättningstillgångar		2 692 823	3 584 806
Summa tillgångar		8 577 672	9 590 943

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	440 290	440 290
Fond för yttre underhåll	0	804 185
Summa bundet eget kapital	440 290	1 244 475
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 076 606	1 632 036
Årets resultat	-1 067 988	-359 615
Summa fritt eget kapital	1 008 619	1 272 421
Summa eget kapital	1 448 909	2 516 896
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	5 655 897
Summa långfristiga skulder	5 655 897	5 820 245
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	164 348
Leverantörsskulder	441 885	392 672
Skatteskulder	27 060	0
Övriga skulder	147 457	166 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	692 116
Summa kortfristiga skulder	1 472 866	1 253 802
Summa eget kapital och skulder	8 577 672	9 590 943

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	25-50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 150 848	4 150 848
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-12 667	-19 001
Hyror, bostäder	93 803	95 592
Hyror, garage	135 432	134 412
Summa nettoomsättning	4 367 415	4 361 851

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	27 119	25 658
Fakturerade kostnader	360	1 620
Övriga rörelseintäkter	10 460	26 556
Summa övriga rörelseintäkter	37 939	53 834

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 646 480	-1 350 529
Reparationer	-302 516	-140 570
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 562	-116 540
Försäkringspremier	-105 585	-89 621
Kabel- och digital-TV	-137 031	-73 153
Återbäring från Riksbyggen	12 600	15 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-769	0
Serviceavtal	-17 495	-16 738
Obligatoriska besiktningar	-35 000	-731
Förbrukningsinventarier	-38 274	-52 997
Vatten	-191 822	-190 697
Fastighetsel	-103 517	-100 043
Uppvärmning	-808 332	-835 802
Sophantering och återvinning	-169 040	-167 889
Förvaltningsarvode drift	-888 351	-884 490
Summa driftkostnader	-4 576 174	-4 004 551

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration *	-200 000	-151 419
Annonsering och reklam	0	-6 688
IT-kostnader	-9 040	-11 418
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-12 981
Övriga förvaltningskostnader	-36 250	0
Kreditupplysningar	-774	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 967	-26 148
Representation	-18 587	-16 965
Kontorsmateriel	-1 574	-14 475
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-469	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Bankkostnader	-2 175	-28 710
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-314 336	-278 104

*Varav energideklaration på 36 tkr.

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-25 800
Uttagsskatt	0	-5 415
Styrelsearvoden	-69 750	-34 500
Sammanträdesarvoden	-25 575	-26 655
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-16 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 530	-14 700
Sociala kostnader	-28 186	3 155
Summa personalkostnader	-128 541	-119 915

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 633 672	4 413 672
Mark	183 000	183 000
Tillkommande utgifter	6 044 000	5 044 000
Markanläggning	400 000	400 000
	12 260 672	10 040 672
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 220 000
Tillkommande utgifter	62 902	1 000 000
Markanläggning	174 158	0
	237 060	2 220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 497 732	12 260 672
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 993 546	-3 864 750
Tillkommande utgifter	-2 286 139	-2 136 983
Markanläggningar	-120 000	-100 000
	-6 399 685	-6 101 733
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-88 126	-88 126
Årets avskrivning Installationer	-81 337	-40 669
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-165 014	-149 156
Årets avskrivning markanläggningar	-23 870	-20 000
	-358 347	-297 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 758 032	-6 399 684
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 739 700	5 860 988
Varav		
Byggnader	372 668	460 795
Mark	183 000	183 000
Installationer	1 097 994	1 179 331
Tillkommande utgifter	3 655 749	3 757 861
Markanläggningar	430 288	280 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 200 000	35 400 000
Lokaler	1 237 000	724 000
Totalt taxeringsvärde	56 437 000	36 124 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 469 000</i>	<i>27 302 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 968 000</i>	<i>8 822 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 385	105 585
Förutbetalt förvaltningsarvode	263 359	255 397
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 228	12 325
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 972	373 307

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 820 245	5 984 593
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 348	-164 348
Långfristig skuld vid årets slut	5 655 897	5 820 245

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-04-24	179 343,00	0,00	2 004,00	177 339,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-05-13	905 402,00	0,00	10 004,00	895 398,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-07-03	455 000,00	0,00	10 000,00	445 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-30	739 788,00	0,00	28 364,00	711 424,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-30	981 712,00	0,00	37 636,00	944 076,00
STADSHYPOTEK	2,01%	2021-03-01	45 900,00	0,00	20 400,00	25 500,00
STADSHYPOTEK	2,13%	2022-09-30	697 448,00	0,00	15 940,00	681 508,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-06-30	1 980 000,00	0,00	40 000,00	1 940 000,00
Summa			5 984 593,00	0,00	164 348,00	5 820 245,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 348 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 657 392 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 545	12 500
Upplupna räntekostnader	5 139	4 744
Upplupna elkostnader	8 603	0
Upplupna värmekostnader	97 156	104 426
Upplupna kostnader för renhållning	548	0
Upplupna revisionsarvoden	12 312	10 000
Upplupna styrelsearvoden	74 935	69 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 159	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	76 747
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	379 720	252 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 116	530 531

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 386 690	6 386 690

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

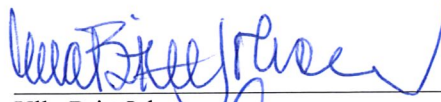
Styrelsens underskrifter

Mjölby 20-03-06

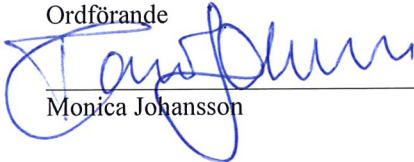
Ort och datum



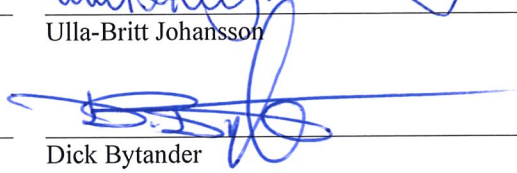
Christer Ernstsson
Ordförande



Ulla-Britt Johansson



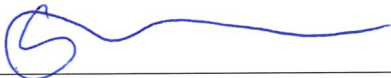
Monica Johansson



Dick Bytander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Emma Lehman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Mjölbyhus nr 5
Org.nr 723000-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 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.

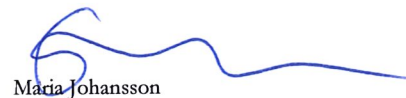
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Norrköping den 14 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

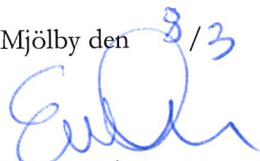
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Mjölbyhus nr 5, organisationsnummer 723000-0825

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Mjölbyhus nr 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Mjölby den 8/3 2020



Emma Lehman
Förtroendevald revisor

Budgetförslag

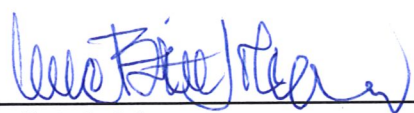
Bolag 216045 - RBF Mjölbyhus nr 5
REE 216045000
Orgnr 723000-0825
Datum 2019-10-07 16:52:56

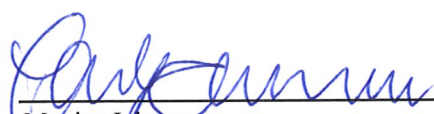
Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020
	ÅRSavgifter och hyror	4 364 763	4 378 561	4 371 795	4 537 829
	Hyres- och avgiftsbortfall	-2 912	-2 561	-2 268	-2 268
	Övriga förvaltningsintäkter	53 834	44 918	34 516	34 516
	SUMMA INTÄKTER	4 415 686	4 420 918	4 404 043	4 570 077
	Reparationer	-140 570	-270 000	-215 654	-200 000
	Underhåll	-1 350 529	-250 000	-1 549 566	-500 000
	Fastighetsskatt	-116 540	-115 709	-142 232	-142 232
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-879 890	-896 520	-879 900	-897 498
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-4 600	-4 692	-36 500	-20 000
4117	Rabatt/återbäring från RB	15 250	15 555	12 600	12 600
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	0	0	-769	0
4119	Serviceavtal	-16 738	-3 188	-10 000	-4 000
4140	Obligatoriska besiktningsskostnader	-731	-746	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0	-35 000	0
4610	Fastighetsel	-100 043	-105 040	-110 350	-113 660
4620	Uppvärmning	-835 802	-851 190	-829 096	-829 096
4630	Vatten	-190 697	-176 300	-202 132	-206 174
4640	Sophämtning	-167 889	-165 078	-169 441	-172 829
4710	Fastighetsförsäkring	-89 621	-91 413	-105 585	-110 864
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-73 153	-77 601	-86 275	-266 000
5410	Förbrukningsinventarier	-3 760	-3 835	-26 443	-5 000
5460	Förbrukningsmaterial	-48 069	-19 083	-11 250	-15 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-139 544	-142 991	-143 500	-147 805
6480	Arvode för ekonomisk förvaltning	-9 375	0	0	0
6481	Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utöv	-2 500	0	0	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	0	0	-36 250	0
	DRIFTSKOSTNADER	-2 547 162	-2 522 121	-2 669 891	-2 775 326
	ÖVRIGA KOSTNADER	-127 853	-92 328	-93 132	-71 750
	PERSONALKOSTNADER	-119 915	-90 072	-98 151	-134 377
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-297 951	-307 427	-297 950	-297 950
	SUMMA KOSTNADER	-4 700 521	-3 647 657	-5 066 576	-4 121 635
Rörelseresultat		-284 836	773 261	-662 533	448 442
	RÄNTEINTÄKTER	13 933	14 000	13 824	13 824
	RÄNTEKOSTNADER	-88 712	-107 500	-101 500	-107 998
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-74 779	-93 500	-87 676	-94 174
Resultat efter finansiella poster		-359 615	679 761	-750 209	354 268

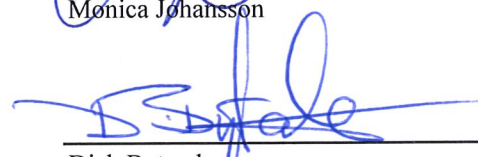
Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020
	Resultat före skatt	-359 615	679 761	-750 209	354 268
	Årets Resultat	-359 615	679 761	-750 209	354 268
2072	Årets avsättn underhållsfond	-500 000	-500 000	-500 000	-600 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttre fond	1 350 529	500 000	1 304 185	500 000
	Underhållsfond	850 529	0	804 185	-100 000
	Underhållsfond	850 529	0	804 185	-100 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	490 915	679 761	53 976	254 268

Mjölby den 9 / 10 2019


Christer Ernstsson


Ulla-Britt Johansson


Monica Johansson


Dick Bytander

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mjölbyhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mjölbyhus nr 5 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

