

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Mahoniahöjden
Org nr: 769620-2469



Kortfattad verksamhetsberättelse år 2018 - 2019

Styrelsens verksamhetsberättelse redovisar ett antal genomförda aktiviteter från Årsstämman 2018 till april 2019.

Genomförda aktiviteter

1. Styrelsen har sammanträtt vid nio tillfällen sedan förra Årsstämman fram till april 2019.
2. Under perioden juni 2017 – april 2018 har 8 lägenheter bytt innehavare.
3. I september 2018 genomfördes föreningens andra sensommarfest, vilken lockade ett 50-tal boende. Trevlig hade vi!
4. Styrelsen har vid återkommande tillfällen efterfrågat besked om när återstående fel och brister enligt 2-årsbesiktningen ska åtgärdas. Än idag återstår en del icke åtgärdade anmärkningar i vissa lägenheter, vilket styrelsen bevakar aktivt.
5. Reglerna för garageplatser har tydliggjorts. När garageplats blir ledig (t.ex. vid avflyttning) har boende som väntar på platsbyte förtur. Ledig plats efter platsbyte tilldelas i första hand nyinflyttad - i andra hand boende som väntar på ytterligare en plats. Riksbyggen har informerats om de förtydligade reglerna.
6. Under senhösten 2018 har styrelsens ansökan om bidrag för inledningsvis fyra laddplatser för elfordon beviljats av Naturvårdsverket. Efter verkets beslut har styrelsen återigen undersökt hur många som har eller kommer att beställa fordon i behov av laddning år 2019 eller 2020. Undersökningen visar att efterfrågan har ökat till åtta laddplatser år 2020. Ytterligare bidrag kommer därför att sökas hos Naturvårdsverket så snart Regeringen avsätter ytterligare medel.

Installation av de fyra beslutade platserna planeras ske under 2019.

7. Maj 2018 nytecknades ett av föreningens banklån till lägre ränta än det gamla lånet. Januari 2019 nytecknades ytterligare ett av föreningens banklån, vilket också innebar sänkt räntekostnad. Styrelsen beslutade i båda fallen att använda huvuddelen av "räntevinsten" för amortering av lånen – totalt 250 tusen kronor per år under de båda lånens löptid.
8. Garageporten till det nedre garaget har efter påkörning bytts ut mot en bredare port. Styrelsen har därefter tydliggjort att reparation av kommande påkörning ska bekostas av den boende eller dennes försäkringsbolag.
9. I övre garages vänstra inre del, har 20 cykelställ monterats.
10. Efter beslut av styrelsen har brytskydd monterats på entrédörrarna. Detta ska försvåra inbrott. Eftersom cykel stulits i garaget, har boende samtidigt uppmanats fråga okänd person i garage eller källare vem man är eller söker.
11. Föreningen har haft återkommande problem med att några boende har lagt otillåtna föremål i miljörummet (t.ex. gamla kläder, kuddar, porslin, lamparmaturer, möbler, blomkorgar, lastpall med mera). Entreprenören som tömmer behållarna, tar inte med sig sådana föremål.

12. I januari 2019 har tömning av miljörummet uteblivit vid flera tillfällen, varför styrelsen begärt att Riksbyggen agerar gentemot entreprenören. Ny entreprenör kommer att anlitas, om inte nuvarande entreprenör följer gällande avtal.
13. En hänvisningsskylt har monterats vid infarten till innergården. Skälet är att Taxi inte alltid hittar till Lasarettsgatan 2 – 8.
14. Efter styrelsens beslut ska häng- och stuprännor monteras på de översta våningsplanen. Syftet är att minska oönskad blöta på fönster och väggar på våningarna under.
15. Styrelsen har kommit överens med Riksbyggen om att inglasning av balkonger ska kontrolleras av leverantören under våren 2019.
16. Styrelsen har – baserat på intentionerna i föreningens ekonomiska plan - beslutat att höja boendeavgiften med två procent från januari år 2019. Från samma datum höjs avgiften för garageplats med samma procentsats.
17. Ett nytt avtal med Quality Hotel Ekoxen har träffats för år 2019. Priset är fortsatt förmånligt för våra gäster.
18. Riksbyggen har avtalat om att vi boende kan låna täckt släpkärra ett dygn utan kostnad (exklusive försäkring och eventuell bokningsavgift). Mer information finns på www.freetrailer.se, alternativt ring 010 – 330 00 09.
19. Inför julen 2018 delades ett nytt köksfläktfilter av metall ut till alla hushåll. Det nya filtret kan diskas i maskin och ersätter det gamla polyesterfiltret.
20. Styrelsen har sammanställt och skickat ut en skrift "Information till boende och nyinflyttade", vilken sammanfattar råd och tips samt en del "måsten" för oss boende. Informationsmaterialet kommer att uppdateras en gång per år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mahoniahöjden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Dag: Måndagen den 15 april 2019
Tid: 18.00
Plats: Hotell Ekoxen

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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
Av styrelsen hänskjutna frågor
 1. Stadgeändring
Fråga om antagande av nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014 version 2016:1. I normalstadgarna har en justering gjorts gällande §53:
Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m
Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.
Föreslagna ändringar i detalj och en översikt av ändringarna fanns i årsredovisningen vid stämman 2017. Förslag på nya stadgar i sin helhet fanns att tillgå hos styrelsen. Allt material finns att tillgå hos styrelsen.
De nya stadgarna antogs för första gången 2018-05-31 och det krävs en majoritet på 2/3 av de röstande på den andra stämman för att stadgarna ska bli giltiga.
- t) Stämmans avslutande

Riksbyggen Brf Mahoniahöjden

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Kassaflödesanalys

Budget

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Mahoniahöjden
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-25.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år främst beroende på lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år på grund av omsatt lån. Lånet som omsattes per 2018-03-01 flyttades till Stadshypotek och bands på 3 år, ränta 1,24%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se bilaga kassaflödesanalys.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Episteln 2 i Linköpings kommun med 78 lägenheter. Byggnaderna färdigställdes 2016. Fastighetens adress är Lasarettsgatan 2-8 samt Sandbäcksgatan 11-15 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

Föreningen är momsregistrerad för extern uthyrning av garage.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
25	32	19	2	78

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
92	7

Total tomtarea 5 948 m²

Total bostadsarea 7 146 m²

Årets taxeringsvärde 109 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telia AB
Hisservice/besiktning	Globus
Fastighetsnära återvinning	IL Recykling

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 250 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 490 tkr (69 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Lindahl	Ordförande	2020
Kerstin Gustafsson	Sekreterare	2019
Björn Hansson	Vice ordförande	2019
Marcus Hallsten	Ledamot	2020
Robert Fröjd	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Bergkvist	Suppleant	2019
Lennart Kloow	Suppleant	2020
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Stenberg	Revisor	2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Sandehed	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Arbsjö	2019
Jan Gustavsson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2019-01-01.

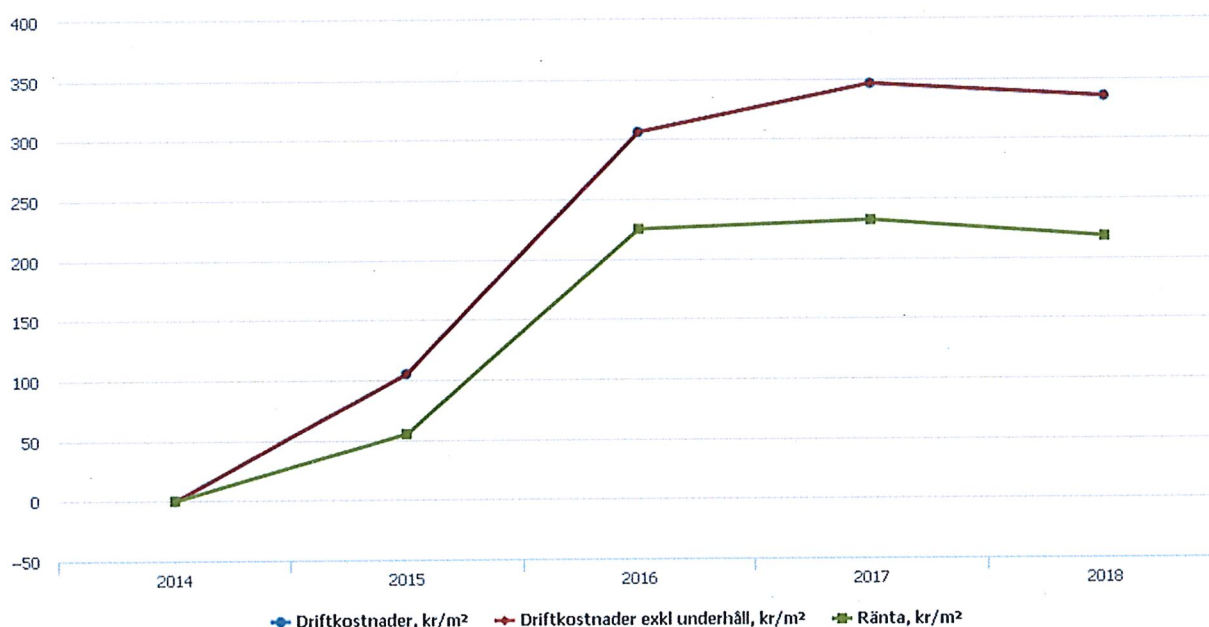
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

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

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 606	5 518	5 248	1 463	0
Resultat efter finansiella poster	-861	-1 141	-1 310	0	0
Balansomslutning	304 604	305 788	306 639	275 576	5 625
Soliditet %	75	75	75	72	100
Likviditet %	276	188	124	92	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	619	607	607	607	0
Driftkostnader, kr/m ²	335	346	306	105	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	335	346	306	105	0
Ränta, kr/m ²	218	232	225	55	0
Lån, kr/m ²	10 588	10 606	10 614	6 338	0



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.

Eftersom inflyttning skett etappvis avser varken 2015 eller 2016 ett helt verksamhetsår. Detta påverkar jämförbarheten mellan åren.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 100 000	898 333	-2 208 394	-1 119 999
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 119 999	1 119 999
Reservering underhållsfond		490 000	-490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-861 234
Vid årets slut	231 100 000	1 388 333	-3 818 393	-861 234

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 328 393
Årets resultat	-861 234
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-490 000
Summa	-4 679 627
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning	- 4 679 627

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 605 666	5 517 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 597	10 144
Summa rörelseintäkter		5 631 263	5 527 793
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 393 805	-2 454 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 557	-309 925
Personalkostnader	Not 6	-90 395	-84 193
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 151 667	-2 151 667
Summa rörelsekostnader		-4 947 423	-5 000 257
Rörelseresultat		683 840	527 536
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	11 232	10 764
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 556 343	-1 658 299
Summa finansiella poster		-1 545 074	-1 647 535
Resultat efter finansiella poster		-861 234	-1 119 999
Årets resultat		-861 234	-1 119 999

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	300 903 611	303 055 277
Summa materiella anläggningstillgångar		300 903 611	303 055 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		301 020 611	303 172 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 421	60
Övriga fordringar		72	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	318 816	301 753
Summa kortfristiga fordringar		328 309	302 492
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 255 503	2 313 109
Summa kassa och bank		3 255 503	2 313 109
Summa omsättningstillgångar		3 583 812	2 615 601
Summa tillgångar		304 604 423	305 787 878

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	231 100 000	231 100 000
Fond för yttre underhåll	1 388 333	898 333
Summa bundet eget kapital	232 488 333	231 998 333
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 818 393	-2 208 394
Årets resultat	-861 234	-1 119 999
Summa fritt eget kapital	-4 679 627	-3 328 393
Summa eget kapital	227 808 706	228 669 940
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	75 498 238
Summa långfristiga skulder		75 498 238
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	160 544
Leverantörsskulder		345 530
Skatteskulder		4 133
Övriga skulder	Not 12	27 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	759 302
Summa kortfristiga skulder		1 297 479
Summa eget kapital och skulder	304 604 423	305 787 878

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 423 538	4 336 964
Hyrer, garage	863 035	856 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-60 342	-29 653
Vattenavgifter	166 682	161 266
Elavgifter	212 753	193 072
Summa nettoomsättning	5 605 666	5 517 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 021	8 064
Fakturerade kostnader	180	180
Övernattningsrum	5 800	1 900
Övriga sidointäkter	7 596	0
Summa övriga rörelseintäkter	25 597	10 144

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-250 228	-405 072
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 000	-110 000
Försäkringspremier	-59 393	-57 493
Kabel- och digital-TV	-204 104	-203 080
Återbäring från Riksbyggen	9 750	10 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-440
Obligatoriska besiktningar	-13 099	-12 635
Förbrukningsinventarier	-6 112	-14 921
Vatten	-118 861	-121 327
Fastighetsel	-500 290	-437 825
Uppvärmning	-409 096	-390 004
Sophantering och återvinning	-101 419	-94 940
Förvaltningsarvode drift	-630 954	-616 934
Summa driftkostnader	-2 393 805	-2 454 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-218 176	-209 469
Lokalkostnader	-6 300	-1 260
IT-kostnader	0	-1 924
Arvode, yrkesrevisor	-11 971	-11 513
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 462	-8 512
Möteskostnader	-39 237	-67 708
Kontorsmateriel	-2 285	-1 805
Telefon och porto	-2 925	-2 079
Medlems- och föreningsavgifter	-3 900	-3 900
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-2 090	-1 530
Övriga externa kostnader	-2 736	0
Summa övriga externa kostnader	-311 557	-309 925

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-70 932	-66 930
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 190	-730
Sociala kostnader	-17 273	-16 533
Summa personalkostnader	-90 395	-84 193

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	11 232	10 764
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 232	10 764

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	258 200 000	258 200 000
Mark	48 800 000	48 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	307 000 000	307 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 944 723	-1 793 056
	- 3 944 723	- 1 793 056
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 151 667	-2 151 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 096 390	- 3 944 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	300 903 610	303 055 277
Varav		
Byggnader	252 103 610	254 255 277
Mark	48 800 000	48 800 000
Totalt taxeringsvärde	109 000 000	109 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 600 000</i>	<i>77 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 400 000</i>	<i>31 400 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
234 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	117 000	117 000
Summa andra långfristiga fordringar	117 000	117 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 061	59 393
Förutbetald kabel-TV och IT-avgift	33 854	33 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	213 901	208 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	318 816	301 753

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	75 658 782	75 788 504
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 544	-64 499
Långfristig skuld vid årets slut	75 498 238	75 724 005

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,17%	2018-03-01	11 785 100,00	-11 785 100,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,18%	2019-11-02	12 681 442,00	0,00	10 779,00	12 670 663,00
SWEDBANK	2,16%	2020-07-01	32 545 696,00	0,00	28 379,00	32 517 317,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-03-01	0,00	11 785 100,00	75 000,00	11 710 100,00
SWEDBANK	1,34%	2023-12-21	18 776 266,00	0,00	15 564,00	18 760 702,00
Summa			75 788 504,00	0,00	129 722,00	75 658 782,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 544 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 874 321 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	3 840	5 600
Skuld sociala avgifter och skatter	24 131	259
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	27 971	5 919

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	219 883	221 916
Upplupna revisionsarvoden	10 690	11 700
Upplupen kostnad garageport	0	199 084
Upplupen kostnad Tekniska Verken	131 980	124 479
Förutbetalt bidrag laddplatser	30 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 063	23 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 686	412 676
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	759 302	993 524

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping den 21 februari 2019


Håkan Lindahl


Kerstin Gustafsson


Björn Hansson


Marcus Hallsten


Robert Fröjd

Vår revisionsberättelse har avlämnats

4 / 3

2019

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Pernilla Stenberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Mahoniahöjden
Org.nr. 769620-2469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 31 december 2018 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 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 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. Risken 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 2018-01-01 -- 2018-12-31 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 4 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

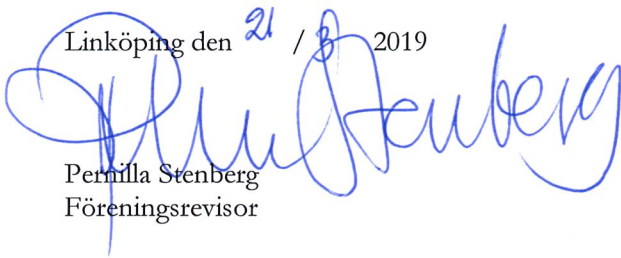
Till årsstämman i Rb Brf Mahoniahöjden , organisationsnummer 769620-2469

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Rb Brf Mahoniahöjden för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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.

Linköping den 21 / 3 2019

Pernilla Stenberg
Föreningsrevisor



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-861 234	-1 119 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 151 667	2 151 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 290 433	1 031 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 817	-209 790
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-192 499	327 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 072 117	1 149 046
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-129 722	-58 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 722	-58 312
Årets kassaflöde	942 395	1 090 734
Likvidamedel vid årets början	2 313 109	1 222 375
Likvidamedel vid årets slut	3 255 503	2 313 109

Budget 2019

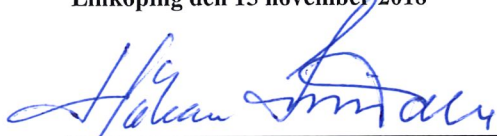
Bolag 216355 - RB BRF Mahoniahöjden

Orgnr 769620-2469

Konto	Benämning	Utfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Budget 2019
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	826 347	805 000	802 000	818 000
3020	Årsavgifter, bostäder	4 336 964	4 424 000	4 424 000	4 512 000
	ÅRSavgifter och hyror	5 163 311	5 229 000	5 226 000	5 330 000
3112	Debiterade vattenavgifter, ej moms	161 266	161 000	155 000	160 000
3122	Debiterade elavgifter ej moms	193 072	193 000	199 000	199 000
	ÖVRIGA avgifter	354 338	354 000	354 000	359 000
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	10 144	10 000	30 000	20 000
	SUMMA INTÄKTER	5 527 793	5 593 000	5 610 000	5 709 000
	REPARATIONER	-405 072	-150 000	-175 000	-150 000
	UNDERHÅLL	0	0	0	-50 000
	FASTIGHETSSKATT	-110 000	-110 000	-110 000	-127 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-616 934	-627 000	-627 000	-646 000
4117	Rabatt/återbäring från RB	10 200	10 000	10 000	10 000
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-440	0	0	-1 000
4140	Obligatoriska besiktningskostnader	-12 635	-13 000	-63 000	-13 000
4610	Fastighetsel	-437 825	-448 000	-485 000	-500 000
4620	Uppvärmning	-390 004	-438 000	-415 000	-427 000
4630	Vatten	-121 327	-129 000	-121 000	-125 000
4640	Sophämtning	-94 940	-108 000	-105 000	-108 000
4710	Fastighetsförsäkring	-57 493	-59 000	-59 000	-65 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-203 080	-204 000	-203 000	-207 000
5460	Förbrukningsmaterial	-14 921	-10 000	-10 000	-10 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-209 469	-216 000	-218 000	-225 000
	DRIFTSKOSTNADER	-2 148 868	-2 242 000	-2 296 000	-2 317 000
6420	Revisionsarvode	-11 513	-11 000	-12 000	-12 000
6590	Övriga externa tjänster	-88 944	-60 000	-60 000	-60 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-100 457	-71 000	-72 000	-72 000
	PERSONALKOSTNADER	-84 193	-57 000	-96 000	-96 000
7821	Avskrivningar på byggnader	-2 151 667	-2 152 000	-2 152 000	-2 152 000
7833	Avskrivningar på installationer	0	0	0	-10 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-2 151 667	-2 152 000	-2 152 000	-2 162 000
	SUMMA KOSTNADER	-5 000 257	-4 782 000	-4 901 000	-4 974 000
Rörelseresultat		527 536	811 000	709 000	735 000
	RÄNTEINTÄKTER	10 764	11 000	11 000	11 000
	RÄNTEKOSTNADER	-1 658 299	-1 609 000	-1 556 000	-1 365 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-1 647 535	-1 598 000	-1 545 000	-1 354 000
Årets Resultat		-1 119 999	-787 000	-836 000	-619 000

Konto	Benämning	Utfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Budget 2019
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-490 000	-490 000	-490 000	-490 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	0	0	0	50 000
	Underhållsfond	-490 000	-490 000	-490 000	-440 000
	Underhållsfond	-490 000	-490 000	-490 000	-440 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-1 609 999	-1 277 000	-1 326 000	-1 059 000
	Tillförda medel från årets resultat	-1 119 999	-787 000	-836 000	-619 000
	Avskrivningar återförs, kostnad men inte utgift	2 151 667	2 152 000	2 152 000	2 162 000
	Årets amortering, ingen kostnad men utbetalning	-58 312	-59 000	-130 000	-161 000
	Reservation för avsättning till underhållsfond	-490 000	-490 000	-490 000	-490 000
	Utnyttjad underhållskostnad	0	0	0	50 000
	Årets likvidflöde	483 356	816 000	696 000	942 000

Linköping den 15 november 2018



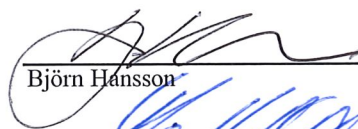
Håkan Lindahl



Kerstin Gustafsson



Robert Fröjd



Björn Hansson



Marcus Hallsten

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

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 bostadsrättsföreningens 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.

RB BRF Mahoniahöjden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Mahoniahöjden 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

