

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Motalahus nr 4
Org nr: 724000-1045



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
MOTALAHUS NR 4

Poströstning

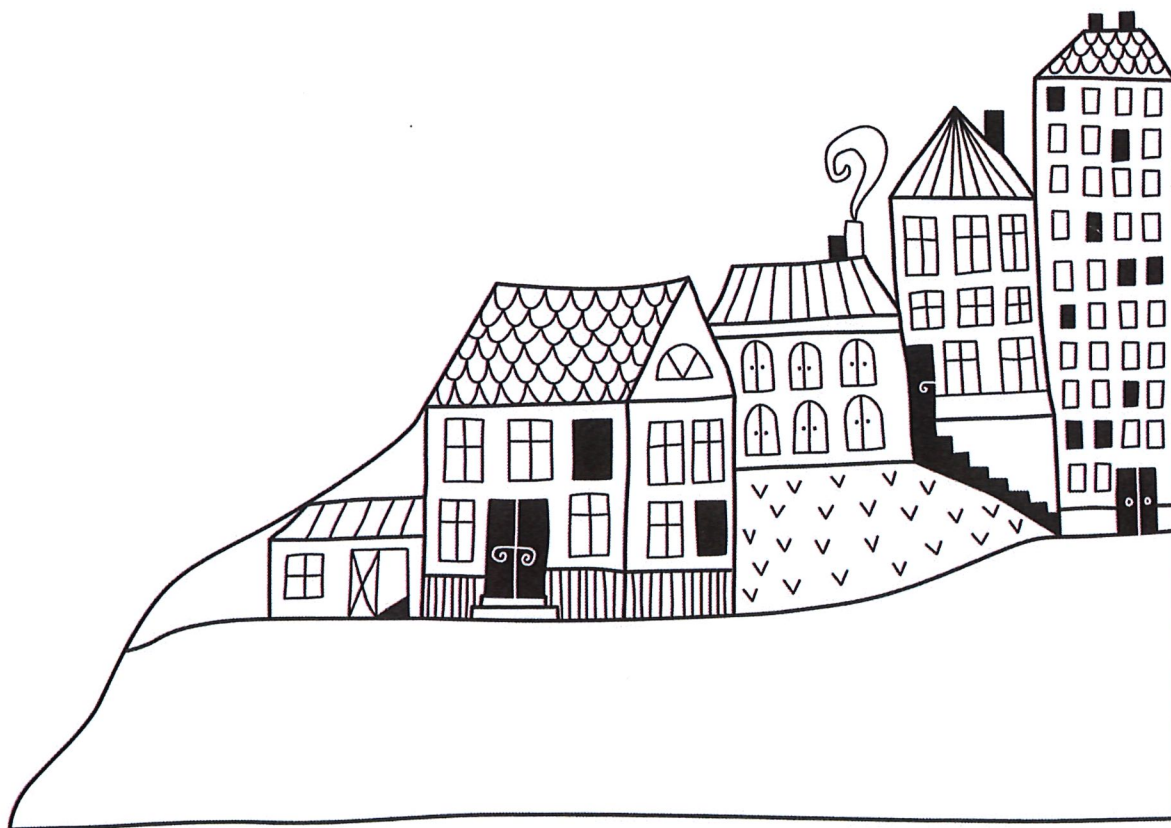
Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i föreningens postlåda vid styrelserummet senast den 1/12.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Motalahus nr 4 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 654% till 709%.

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väktaren 8 i Motala kommun. På fastigheten finns byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Storgatan 29 A-C i Motala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	18
3 rum och kök	3
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	1
Antal garage	9
Antal p-platser	15

Total bostadsarea	1 457 m ²
Total lokalarea	23 m ²

Årets taxeringsvärde	11 070 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 070 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland 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.

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 62 tkr och planerat underhåll för 16 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	16 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Danielsson	Ordförande	2021
Irène Kennberg	Sekreterare	2021
Lena Axelsson	Vice ordförande	2020
Stefan Ottosson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Lilja	Suppleant 2021
Jimmy Gustafsson	Suppleant 2020
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Evert Fristedt	Föreningsrevisor

Medlemsinformation

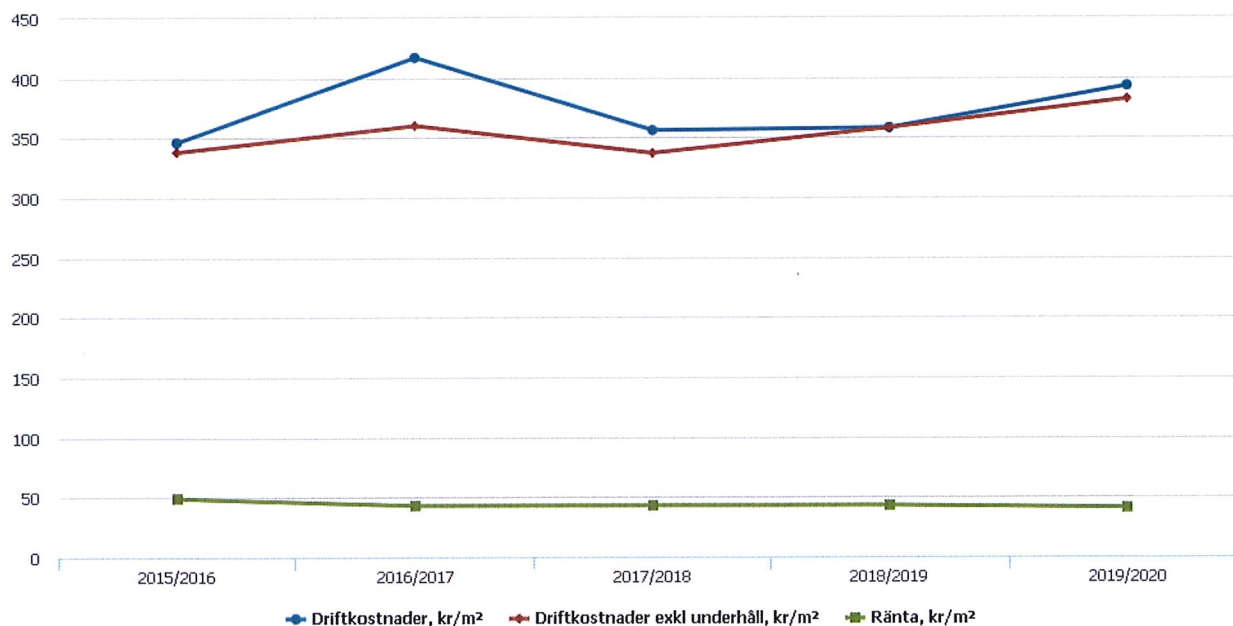
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 005	985	983	982	982
Resultat efter finansiella poster	140	135	137	62	125
Årets resultat	140	135	137	62	125
Resultat exklusive avskrivningar	229	220	236	160	235
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	93	90	106	30	105
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	88	88	88
Balansomslutning	4 663	4 570	4 426	4 403	4 314
Soliditet %	25	23	18	18	17
Likviditet %	709	654	705	454	531
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	646	646	646	646
Driftkostnader, kr/m ²	393	358	356	417	346
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	358	337	360	338
Ränta, kr/m ²	41	43	43	43	49
Underhållsfond, kr/m ²	522	445	357	289	258
Lån, kr/m ²	2 212	2 242	2 270	2 295	2 320



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 810	658 899	225 650	135 196
Disposition enl. årsstämmobeslut			135 196	-135 196
Reservering underhållsfond		130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 206	16 206	
Årets resultat				139 576
Vid årets slut	28 810	772 693	247 052	139 576

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	360 846
Årets resultat	139 576
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 206
Summa	386 628

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **386 628**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 004 799	984 723
Övriga rörelseintäkter		2 622	5 484
Summa rörelseintäkter		1 007 421	990 207
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-581 780	-530 481
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 293	-127 217
Personalkostnader	Not 5	-38 086	-51 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 973	-84 694
Summa rörelsekostnader		-807 132	-793 761
Rörelseresultat		200 289	196 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 782	-63 565
Summa finansiella poster		-60 713	-61 249
Resultat efter finansiella poster		139 576	135 196
Årets resultat		139 576	135 196

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	2 896 403	2 979 376
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 896 403	2 979 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		2 920 403	3 003 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 517	0
Övriga fordringar		11 806	9 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	15 380	15 169
Summa kortfristiga fordringar		30 703	24 811
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 711 627	1 541 757
Summa kassa och bank		1 711 627	1 541 757
Summa omsättningstillgångar		1 742 329	1 566 568
Summa tillgångar		4 662 733	4 569 944

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 810	28 810
Fond för yttre underhåll		772 692	658 899
Summa bundet eget kapital		801 502	687 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		247 052	225 650
Årets resultat		139 576	135 196
Summa fritt eget kapital		386 628	360 846
Summa eget kapital		1 188 130	1 048 554
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 228 990	3 281 782
Summa långfristiga skulder		3 228 990	3 281 782
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	44 684	36 576
Leverantörsskulder		13 553	21 781
Skatteskulder		18 356	10 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	169 020	170 991
Summa kortfristiga skulder		245 613	239 608
Summa eget kapital och skulder		4 662 733	4 569 944

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	67
Standardförbättringar	Linjär	67
Bredband	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	962 399	941 231
Hyror, garage	27 000	27 000
Hyror, p-platser	18 480	19 238
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 080	-2 746
Summa nettoomsättning	1 004 799	984 723

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-16 206	0
Reparationer	-62 361	-19 310
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 064	-34 064
Försäkringspremier	-18 537	-16 769
Kabel- och digital-TV	-24 023	-23 578
Återbäring från Riksbyggen	0	1 300
Förbrukningsinventarier	-350	-6 263
Vatten	-34 780	-32 709
Fastighetsel	-36 704	-35 043
Uppvärmning	-212 199	-210 112
Sophantering och återvinning	-35 303	-31 850
Förvaltningsarvode drift	-107 252	-122 084
Summa driftkostnader	-581 780	-530 481

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-86 418	-83 974
Arvode, yrkesrevisorer	-8 750	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 125	-5 625
Kreditupplysningar	-810	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 183	-5 244
Representation	-1 790	-2 885
Kontorsmateriel	-1 467	-2 020
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Konsultarvoden	0	-6 538
Bankkostnader	-1 550	-2 256
Övriga externa kostnader	0	-6 850
Summa övriga externa kostnader	-104 293	-127 217

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-18 920	-18 400
Sammanträdesarvoden	-13 800	-19 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 100	-1 100
Sociala kostnader	-4 266	-12 069
Summa personalkostnader	-38 086	-51 369

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	536 051	536 051
Mark	22 000	22 000
Tillkommande utgifter	4 801 957	4 801 957
Markanläggning	52 700	52 700
	5 412 708	5 412 708
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 412 708	5 412 708

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-513 288	-505 287
Tillkommande utgifter	-1 901 599	-1 829 261
Markanläggningar	-18 445	-15 810
	-2 433 332	-2 350 358

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-8 001	-8 001
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-72 337	-72 337
Årets avskrivning markanläggningar	-2 635	-2 635
	-82 973	-82 973

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 516 305	-2 433 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 896 404	2 979 376

Varav

Byggnader	14 762	22 763
Mark	22 000	22 000
Tillkommande utgifter	2 828 022	2 900 359
Markanläggningar	31 620	34 255

Taxeringsvärden

Bostäder	10 948 000	10 948 000
Lokaler	122 000	122 000

Totalt taxeringsvärde

	11 070 000	11 070 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 502 000</i>	<i>8 502 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 568 000</i>	<i>2 568 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 984	63 984
	63 984	63 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 984	63 984
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-63 984	-62 263
	-63 984	-62 263
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-1 722
	0	-1 722
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-63 984
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-63 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 331	9 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 049	5 963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 380	15 169

Not 9 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	3 752	4 102
Transaktionskonto	1 707 875	1 537 655
Summa kassa och bank	1 711 627	1 541 757

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 273 674	3 318 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 684	-36 576
Långfristig skuld vid årets slut	3 228 990	3 281 782

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,80%	2020-10-30	734 580,00	0,00	7 920,00	726 660,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2020-10-30	937 500,00	0,00	10 000,00	927 500,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2021-04-30	839 552,00	0,00	18 656,00	820 896,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2021-10-30	806 726,00	0,00	8 108,00	798 618,00
Summa			3 318 358,00	0,00	44 684,00	3 273 674,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 44 684 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 178 736 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 050 254 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade 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 2020-2021. 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 689	12 002
Upplupna räntekostnader	8 352	9 415
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 750	7 500
Upplupna elkostnader	5 059	0
Upplupna värmekostnader	8 331	8 248
Upplupna kostnader för renhållning	925	0
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 125
Upplupna styrelsearvoden	32 720	38 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183	15 291
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 166	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 345	72 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 020	170 991

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	5 148 000	5 148 000

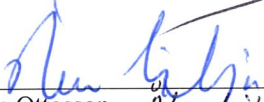
Styrelsens underskrifter

Motala 2020-10-19
Ort och datum


Tommy Danielsson
Ordförande

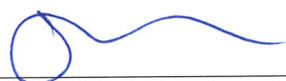

Lena Axelsson


Iréne Kennberg


~~Stefan Ottosson~~ Åke Björk städer i s m
ersättare

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10 2020 , 16/10 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor


Evert Fristedt
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Motalahus nr 4
Org. nr. 724000-1045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 26 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Motalahus 4, organisationsnummer 724000-1045.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Motalahus 4 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. 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.

Motala den 16/10 2020

Evert Fristedt
Förtroendevald revisor



Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216054 - RBF Motalahus nr 4
 REE 216054000
 Orgnr 724000-1045
 Datum 2020-05-10 21:20:48

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	987 469	1 008 670	1 008 010	1 022 446
	Hyres- och avgiftsbortfall	-2 746	-2 734	-2 800	-2 800
	Övriga förvaltningsintäkter	5 484	5 378	2 622	6 869
	SUMMA INTÄKTER	990 207	1 011 314	1 007 832	1 026 515
	Reparationer	-19 310	-17 000	-34 554	-25 000
	Underhåll	0	-27 000	-40 063	-59 873
	Fastighetsskatt	-34 064	-25 973	-34 064	-34 064
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-115 959	-118 249	-109 992	-113 292
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0	0	0
	4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0	0	0
	4115 Trädgårdsskötsel extra debiterat	-6 125	0	-4 425	-5 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	1 300	1 020	0	1 300
	4610 Fastighetsel	-35 043	-36 920	-38 710	-40 700
	4620 Uppvärmning	-210 112	-215 658	-212 000	-220 000
	4630 Vatten	-32 709	-33 620	-34 900	-36 000
	4640 Sophämtning	-31 850	-32 506	-33 760	-34 800
	4710 Fastighetsförsäkring	-16 769	-17 132	-18 662	-20 000
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-23 578	-29 321	-24 025	-24 800
	5410 Förbrukningsinventarier	-3 135	-2 000	0	-2 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-3 128	-2 500	-2 000	-2 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-83 974	-86 493	-86 420	-88 600
	6490 Övriga förvaltningskostnader	-5 625	0	-1 125	0
	DRIFTSKOSTNADER	-566 706	-573 379	-566 019	-585 892
	ÖVRIGA KOSTNADER	-37 618	-25 881	-18 195	-22 542
	PERSONALKOSTNADER	-51 369	-52 100	-51 800	-52 220
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-84 694	-98 445	-84 694	-84 694
	SUMMA KOSTNADER	-793 761	-819 777	-829 390	-864 285
Rörelseresultat		196 445	191 537	178 442	162 230
	RÄNTEINTÄKTER	2 316	0	69	2 300
	RÄNTEKOSTNADER	-63 565	-63 053	-56 365	-46 473
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	2 300	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-61 249	-60 753	-56 296	-44 173
Resultat efter finansiella poster		135 196	130 784	122 146	118 057

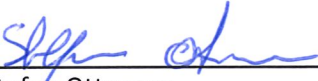
Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	Resultat före skatt	135 196	130 784	122 146	118 057
	Årets Resultat	135 196	130 784	122 146	118 057
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-130 000	0	-130 000	-130 000
	2073 Disp.ur underh.fond/ytte fond	0	57 970	40 063	59 873
	Underhållsfond	-130 000	57 970	-89 937	-70 127
	Underhållsfond	-130 000	57 970	-89 937	-70 127
	Resultat efter avsättning underhållsfond	5 196	188 754	32 209	47 930

Motala den 21/5 2020


Tommy Danielsson


Lena Axelsson


Iréne Kennberg


Stefan Ottosson


Tomas Bohlin

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 Motalahus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Motalahus nr 4 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

