

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Mjölbyhus nr 1
Org nr: 723000-0833



RBF Mjölbyhus nr 1

Anmälan till föreningsstämman den 27/11 klockan 18:00

Efter avslutad mötesförhandling bjuder föreningen på förtäring varför
anmälan erfordras.

Har du/ni någon allergi är det bra om ni skriver det på anmälan.

Anmälan lämnas i postlådan hos Philippe Rosenqvist 24 A

Senaste anmälningsdatum är onsdagen den 20 november.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

Ev. allergier _____

**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för
RBF Mjölbyhus nr 1**

Dag: Onsdagen den 2019-11-27

Tid: 18:00

Plats: Styrelserummet

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 1**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Budget
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13

Föreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 90 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 38 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuben 11 och Tuben 12 i Mjölby Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945-47. Fastigheternas adress är Ringvägen 24 A-B och 26 A-B i Mjölby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
15	18	0	0	0	0	33

Total bostadsarea 1386 m²

Total lokalarea 44 m²

Årets taxeringsvärde 10 273 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 706 000 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 Riksbyggen 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 29 tkr och planerat underhåll för 190 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Förra årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (värmkulvert, byte av stamventiler)	242
Markytor (dränering)	1 360

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (Sensorstyrda LED-armaturer)	12
Markytor (dränering)	178

Nästa års underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning	103

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Östergren	Ordförande	2020
Maria Gustafsson	Sekreterare	2020
Philippe Rosenqvist	Vice ordförande	2020
Mikael Andersson	Ledamot	2020
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Maria Landberg	Suppleant	2019
Elin Glasell	Suppleant	2019
Ebba Järnvall	Suppleant	2019
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor
Joakim Peterson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Kristofer Holm

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den höjdes med 7 %.

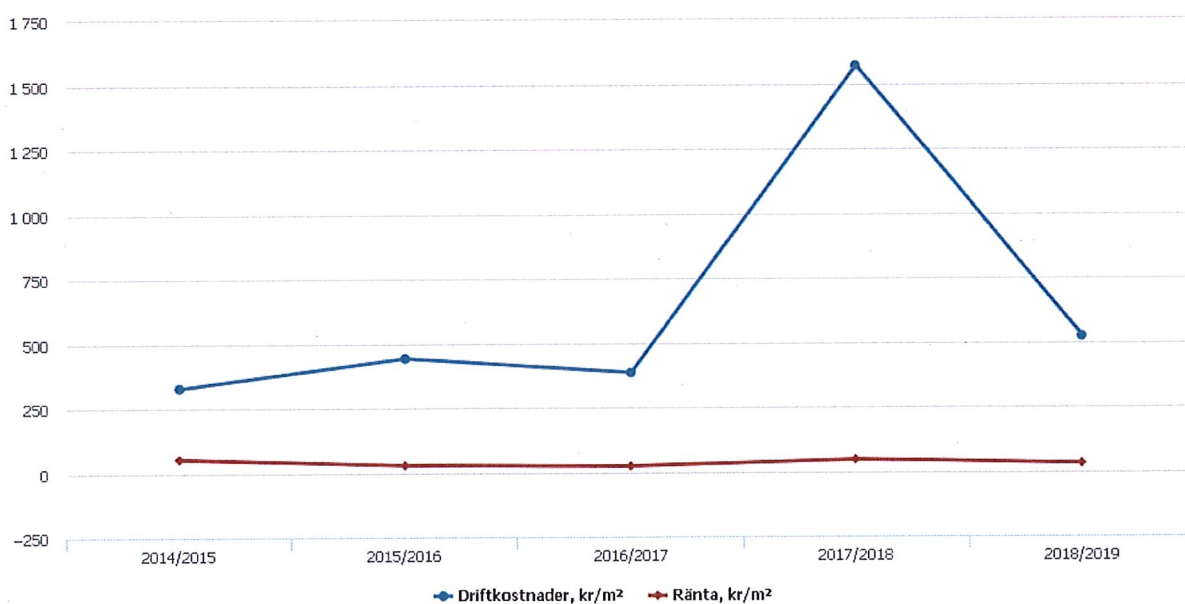
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	884	858	838	838	903
Årets resultat	-52	-1 565	90	-10	146
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	73	73	73	73	73
Balansomslutning	3 186	3 871	3 317	3 206	3 298
Soliditet %	-22	-17	27	25	25
Likviditet %	198	159	182	166	187
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	620	620	620	620
Driftkostnader, kr/m ²	523	1 571	385	442	327
Ränta, kr/m ²	32	47	24	29	53
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	499	411	338
Lån, kr/m ²	2 577	2 663	1 444	1 459	1 511



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 850	0	882 739	-1 565 157
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 565 157	1 565 157
Reservering underhållsfond		103 950	-103 950	
Ianspråktagande av underhållsfond		-103 950	103 950	
Årets resultat				-51 767
Vid årets slut	23 850	0	-682 418	-51 767

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-682 418
Årets resultat	-51 767
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-103 950
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 950
Summa	-734 185

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 734 185
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	883 591	858 014
Övriga rörelseintäkter		69 990	73 758
Summa rörelseintäkter		953 581	931 772
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-725 244	-2 177 675
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 738	-115 259
Personalkostnader	Not 5	-41 162	-60 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 525	-84 525
Summa rörelsekostnader		-966 670	-2 437 957
Rörelseresultat		-13 089	-1 506 184
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 336	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 039	-65 427
Summa finansiella poster		-38 678	-58 973
Resultat efter finansiella poster		-51 767	-1 565 157
Årets resultat		-51 767	-1 565 157

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	2 192 900	2 277 425
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	45 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 237 900	2 277 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		2 303 900	2 343 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 541
Övriga fordringar		10 515	11 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	23 710	77 955
Summa kortfristiga fordringar		34 225	90 635
Kassa och bank			
Kassa och bank		847 867	1 437 048
Summa kassa och bank		847 867	1 437 048
Summa omsättningstillgångar		882 092	1 527 683
Summa tillgångar		3 185 992	3 871 108

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 850	23 850	
Summa bundet eget kapital	23 850	23 850	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-682 418	882 739	
Årets resultat	-51 767	-1 565 157	
Summa fritt eget kapital	-734 185	-682 418	
Summa eget kapital	-710 335	-658 568	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	3 450 631	3 571 031
Summa långfristiga skulder		3 450 631	3 571 031
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 400	120 400
Leverantörsskulder		34 387	540 573
Skatteskulder		10 535	2 468
Övriga skulder		136 391	144 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	143 984	151 121
Summa kortfristiga skulder		445 696	958 646
Summa eget kapital och skulder		3 185 992	3 871 108

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	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Standardförbättringar fönster	Linjär	25
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	904 878	859 788
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-21 287	-1 774
Summa nettoomsättning	883 591	858 014

Not 3 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-190 375	-1 602 000
Reparationer	-28 727	-90 254
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 819	-20 118
Försäkringspremier	-28 696	-25 749
Kabel- och digital-TV	-31 787	-31 168
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 125
Förbrukningsinventarier	-1 551	-8 330
Vatten	-35 440	-35 421
Fastighetsel	-24 217	-24 163
Uppvärmning	-199 424	-192 396
Sophantering och återvinning	-27 942	-26 928
Förvaltningsarvode drift	-128 366	-123 273
Summa driftkostnader	-725 244	-2 177 675

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-91 842	-77 826
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-12 400
Kreditupplysningar	-225	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 593	-13 549
Representation	-996	-784
Kontorsmateriel	-782	-3 163
Telefon och porto	0	-700
Medlems- och föreningsavgifter	-1 650	-1 650
Bankkostnader	-2 050	-2 937
Övriga externa kostnader	-600	-900
Summa övriga externa kostnader	-110 738	-115 259

Not 5 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-6 937	-30 792
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-910	0
Sociala kostnader	-8 315	-14 705
Summa personalkostnader	-41 162	-60 497

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	458 764	458 764
Mark	8 000	8 000
Kabel-TV	64 500	64 500
Standardförbättringar	3 926 925	3 926 925
Summa anskaffningsvärden	4 458 189	4 458 189

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-458 764	-458 764
Kabel-TV	-64 500	-64 500
Standardförbättringar	-1 657 500	-1 572 975
	-2 180 764	-2 096 239

Årets avskrivning standardförbättringar

Summa ackumulerande avskrivningar enligt plan	-84 525	-84 525
	-2 265 289	-2 180 764

Restvärde enligt plan vid årets slut

Mark	2 192 900	2 277 425
Standardförbättringar	8 000	8 000
	2 184 900	2 269 425

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden bostäder

Totat taxeringsvärde	10 273 000	6 706 000
	10 273 000	6 706 000

Varav byggnader	7 400 000	5 000 000
Varav mark	2 873 000	1 706 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin	50 000	0
	50 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Årets avskrivning	-5 000	-
	-5 000	-
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 000	0
Varav		
Maskiner och inventarier	45 000	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	6 336
Förutbetalda försäkringspremier	15 607	13 088
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	50 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 103	7 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 710	77 955

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	3 571 031	3 691 431
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 400	-120 400
Långfristig skuld vid årets slut	3 450 631	3 571 031

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,42%	2019-09-30	214 472,00	0,00	8 000,00	206 472,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,64%	2020-03-30	529 384,00	0,00	22 400,00	506 984,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,60%	2020-03-30	1 177 575,00	0,00	50 000,00	1 127 575,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,90%	2020-12-30	687 350,00	0,00	15 300,00	672 050,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,90%	2020-12-30	1 082 650,00	0,00	24 700,00	1 057 950,00
Summa			3 691 431,00	0,00	120 400,00	3 571 031,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 481 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 969 031 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	0	3 394
Upplupna värmekostnader	9 332	9 448
Upplupna revisionsarvoden	8 712	8 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 018	60 180
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 922	69 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 984	151 121

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	3 796 000	3 796 000

Not Eventualförpliktelser

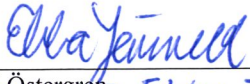
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

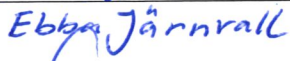
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

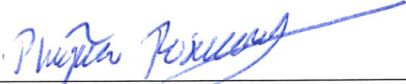
Styrelsens underskrifter

Mjölby 2019-10-03
Ort och datum

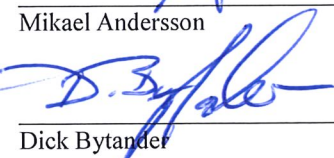

Mikael Östergren


Ebba Järnrall


Maria Gustafsson

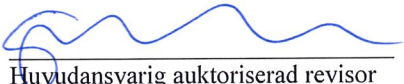

Philippe Rosenqvist

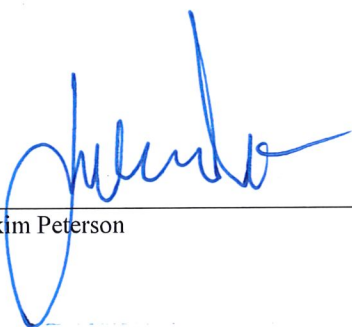

Mikael Andersson


Dick Bytander

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 / 10 2019

Grant Thornton Sweden AB


Huvudansvarig auktoriserad revisor
Maria Johansson


Joakim Peterson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Mjölbyhus 1
Org. nr. 723000-0833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 8 oktober 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

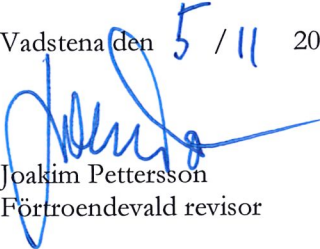
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Mjölbyhus nr 1, organisationsnummer 723000-0833

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Mjölbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. 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.

Vadstena den 5 / 11 2019



Joakim Pettersson
Förtroendevald revisor

Budgetförslag

Bolag 216041 - RBF Mjölbyhus nr 1
 REE 216041000
 Orgnr 723000-0833
 Datum 2019-04-10 15:22:58

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 2018/2019	Prognos 2018/2019	Budget 2019/2020
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	858 014	884 000	887 139	887 139
	ÖVRIGA AVGIFTER	64 800	65 000	64 800	64 800
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	8 958	0	6 779	6 779
	SUMMA INTÄKTER	931 772	949 000	958 718	958 718
	REPARATIONER	-90 254	-30 000	-31 000	-32 000
	UNDERHÅLL	-1 602 000	0	-285 796	-103 950
	FASTIGHETSSKATT	-20 118	-20 000	-20 118	-20 118
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-123 273	-127 000	-124 298	-126 784
	4117 Rabatt/återbäring från RB	2 125	20 000	2 000	2 000
	4610 Fastighetsel	-24 163	-27 000	-24 880	-25 875
	4620 Uppvärmning	-192 396	-235 000	-199 800	-204 795
	4623 Fjärrvärme	0	0	0	0
	4630 Vatten	-35 421	-43 000	-36 400	-37 310
	4640 Sophämtning	-26 928	-29 000	-28 750	-29 296
	4710 Fastighetsförsäkring	-25 749	-27 500	-28 695	-29 269
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-31 168	-31 500	-31 787	-31 787
	5410 Förbrukningsinventarier	-5 315	0	0	0
	5460 Förbrukningsmaterial	-3 015	0	-3 200	-3 500
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-77 826	-80 500	-79 967	-81 566
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	0	0	-9 375	0
	6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utöv	0	0	-2 500	0
	DRIFTSKOSTNADER	-543 130	-580 500	-567 652	-568 182
	ÖVRIGA KOSTNADER	-37 433	-27 500	-23 406	-24 560
	PERSONALKOSTNADER	-60 497	-60 000	-76 270	-76 270
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-84 525	-85 000	-84 525	-84 525
	SUMMA KOSTNADER	-2 437 957	-803 000	-1 088 767	-909 606
	Rörelseresultat	-1 506 184	146 000	-130 049	49 112
	RÄNTEINTÄKTER	6 454	6 000	6 000	6 000
	RÄNTEKOSTNADER	-65 427	-63 000	-63 433	-64 000
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	0	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-58 973	-57 000	-57 433	-58 000
	Årets Resultat	-1 565 157	89 000	-187 482	-8 888

2072 Årets avsättn underhållsfond	-103 950	-103 950	-103 950	-103 950
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	794 949	0	103 950	103 950
Underhållsfond	690 999	-103 950	0	0
Underhållsfond	690 999	-103 950	0	0

Resultat efter avsättning underhållsfond	-874 158	-14 950	-187 482	-8 888
---	-----------------	----------------	-----------------	---------------

Mjölby den 12 / 06 2019

Mikael Östergren

Philippe Rosenqvist

Philippe Rosenqvist

Mikael Andersson

Mikael Andersson

Maria Gustafsson

Maria Gustafsson

Dick Bytander

Dick Bytander

Ekba Järnvall

Ekba Järnvall

suppleant

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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mjölbyhus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

