

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-12-31

RBF Mjölbyhus nr 2
Org nr: 723000-0791



**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för
RBF Mjölbyhus nr 2**

Dag: Torsdagen den 2020-05-28.

Tid: 18:00

Plats: Mjölby Stadshotell

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 2**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-05-03. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. de underhållsåtgärder man genomfört under året i form av separering av dag- och spillvattenledningar samt återställande efter underhållet.

I resultatet ingår avskrivningar med 268 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Polstjärnan 4 i Mjölby kommun med 80 lägenheter och 12 lokaler. Fastighetens adress är Lagmansgatan 35-39. Ringvägen 2 A-B samt Ringvägen 4 i Mjölby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	54
3 rum och kök	17
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	4
Antal p-platser	0

Total bostadsarea	4 511 m ²
Total lokalarea	210 m ²
Årets taxeringsvärde	34 483 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 933 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 434 tkr och planerat underhåll för 5 936 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Underhåll tvättstuga	2017
Byte av fönster	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	43 689
Markytor	5 892 000

Planerat underhåll

	År
Byte av termostatventiler	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Johansson	Ordförande	2019
Magnus Johansson	Ledamot	2019
Jonas Björk	Vice ordförande	2020
Peter Rydén	Ledamot	2019
Lovisa Jakobsson	Ledamot	2020
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Johansson	Suppleant	2019
Alexander Gustavsson	Suppleant	2019
Maria Frey	Suppleant	2019
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Hilding	Förtroendevald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Hilding	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Hilding	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit att byta räkenskapsår från 0701-0630 till 0101-1231. Detta innebär att denna årsredovisning är förlängd från 12 till 18 månader. Detta medför att siffror inte är jämförbara med föregående år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

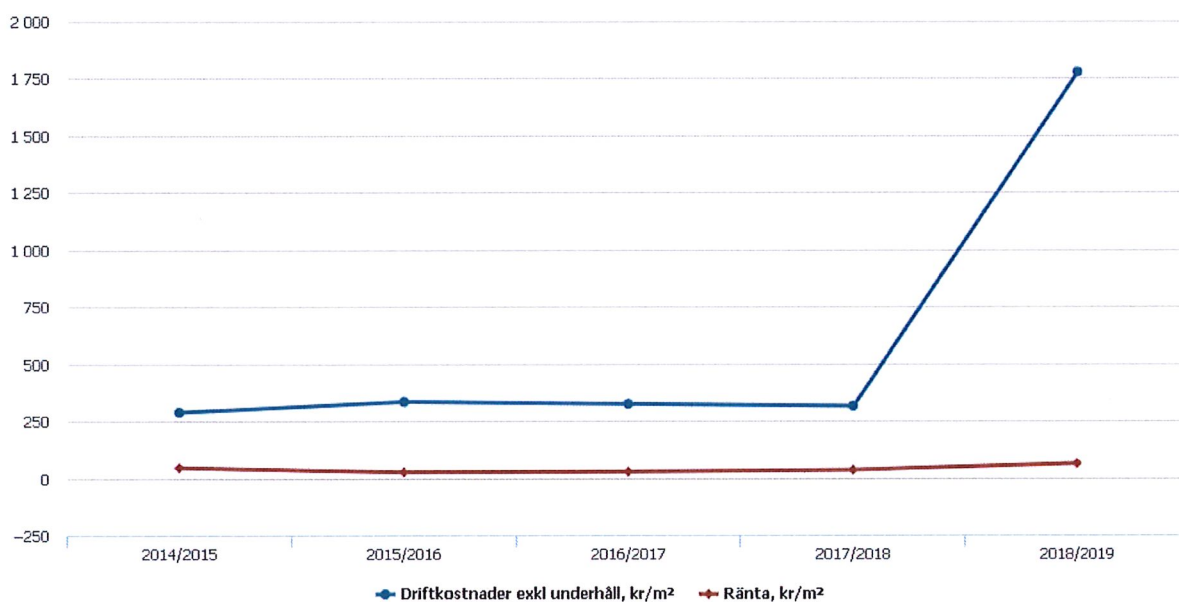
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 487 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 328	2 139	2 139	2 140	2 141
Resultat efter finansiella poster	5 492	196	203	311	327
Balansomslutning	10 218	16 209	11 011	10 965	10 876
Soliditet %	-22	20	28	26	23
Likviditet %	189	944	230	206	131
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	487	467	467	467	467
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	544	322	324	334	288
Ränta, kr/m ²	65	35	28	26	45
Underhållsfond, kr/m ²	0	547	506	437	370
Lån, kr/m ²	2 648	2 640	1 583	1 629	1 661



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	102 823	2 581 800	348 307	196 487
Disposition enl. årsstämmobeslut			196 487	-196 487
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 981 800	2 981 800	
Årets resultat				-5 492 451
Vid årets slut	102 823	0	3 126 594	-5 492 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	544 794
Årets resultat	-5 492 451
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 981 800
Summa	-2 365 857

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 365 857**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 327 517	2 139 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	531 861	355 596
Summa rörelseintäkter		3 859 378	2 495 082
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 390 234	-1 624 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 405	-211 999
Personalkostnader	Not 6	-44 458	-51 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 509	-247 913
Summa rörelsekostnader		-9 056 605	-2 135 375
Rörelseresultat		-5 197 227	359 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 297	-163 229
Summa finansiella poster		-295 225	-163 219
Resultat efter finansiella poster		-5 492 451	196 487
Årets resultat		-5 492 451	196 487

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 852 804	9 120 313
Summa materiella anläggningstillgångar		8 852 804	9 120 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar i intresseföreningen		80 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 000	0
Summa anläggningstillgångar		8 932 804	9 120 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	2 791
Övriga fordringar		64 907	22 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	90 650	33 207
Summa kortfristiga fordringar		155 617	58 061
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 130 052	7 030 374
Summa kassa och bank		1 130 052	7 030 374
Summa omsättningstillgångar		1 285 668	7 088 435
Summa tillgångar		10 218 472	16 208 748

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	102 823	102 823
Fond för yttre underhåll	0	2 581 800
Summa bundet eget kapital	102 823	2 684 623
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 126 594	348 307
Årets resultat	-5 492 451	196 487
Summa fritt eget kapital	-2 365 857	544 794
Summa eget kapital	-2 263 034	3 229 417
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 801 384
Summa långfristiga skulder	11 801 384	12 228 531
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	145 720
Leverantörsskulder	129 813	173 740
Skatteskulder	35 710	7 540
Övriga skulder	146 453	26 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	222 427
Summa kortfristiga skulder	680 123	750 800
Summa eget kapital och skulder	10 218 472	16 208 748

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	Fullt avskriven
Standardförbättringar	Linjär	25-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 293 239	2 107 512
Hyror, lokaler	58 290	38 858
Hyror, garage	15 212	8 808
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 535	-15 692
Rabatter *	-14 689	0
Summa nettoomsättning	3 327 517	2 139 486

*P.g.a. vattenskada

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Badrumstillägg	504 000	336 000
Pant- & Överlåtelseavgifter	26 061	19 418
Fakturerade kostnader	1 080	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	720	3
Summa övriga rörelseintäkter	531 861	355 596

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-5 935 689	-101 961
Reparationer	-433 965	-24 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 830	-71 130
Försäkringspremier	-51 659	-33 699
Kabel- och digital-TV	-145 204	-96 039
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 643	-3 899
Obligatoriska besiktningar	0	-24 237
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-25 000
Förbrukningsinventarier	-4 020	-898
Vatten	-270 243	-200 037
Fastighetsel	-135 196	-85 291
Uppvärmning	-877 009	-667 296
Sophantering och återvinning	-111 073	-73 797
Förvaltningsarvode drift	-311 704	-216 018
Summa driftkostnader	-8 390 234	-1 624 191

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-223 322	-135 103
Lokalkostnader	-12 285	0
IT-kostnader	-15 034	-5 253
Arvode, yrkesrevisorer	-13 300	-13 231
Övriga förvaltningskostnader	-42 375	0
Kreditupplysningar	-3 104	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 472	-22 089
Representation	-9 300	-10 200
Kontorsmateriel	-1 008	-12 639
Telefon och porto	-7 654	-4 668
Bankkostnader	-2 350	-3 925
Övriga externa kostnader	-1 200	-4 891
Summa övriga externa kostnader	-354 405	-211 999

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-4 185	-16 131
Sammanträdesarvoden	-23 250	-14 728
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 795	-1 344
Övriga kostnadsersättningar	0	-8 004
Sociala kostnader	-7 228	-11 065
Summa personalkostnader	-44 458	-51 272

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 127 543	2 127 543
Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	13 338 333	13 338 333
	15 523 876	15 523 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 523 876	15 523 876

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 127 543	-2 127 543
Anslutningsavgifter	-4 543 529	-4 028 107
	-6 671 072	-6 155 650
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 509	-247 913
	-267 509	-247 913
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 938 581	-6 403 563
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 852 804	9 120 313
Varav		
Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	8 794 804	9 062 313

Taxeringsvärden

Bostäder	34 000 000	22 600 000
Lokaler	483 000	333 000
	34 483 000	22 933 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 152 000</i>	<i>17 551 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 331 000</i>	<i>5 382 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	37 190	17 220
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 158	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 302	15 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 650	33 207

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-06-30
Handkassa	500	500
Transaktionskonto	1 129 552	7 029 874
Summa kassa och bank	1 130 052	7 030 374

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-06-30
Inteckningslån	11 947 104	12 464 971
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 720	-236 440
Långfristig skuld vid årets slut	11 801 384	12 228 531

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,36%	2019-05-28	80 707,00	0,00	80 707,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-03-30	2 437 764,00	0,00	57 660,00	2 380 104,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2023-06-01	5 200 000,00	0,00	156 000,00	5 044 000,00
SEB	1,36%	2024-01-28	2 025 000,00	0,00	112 500,00	1 912 500,00
SEB	1,36%	2024-01-28	2 721 500,00	0,00	111 000,00	2 610 500,00
Summa			12 464 971,00	0,00	517 867,00	11 947 104,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-06-30
Upplupna löner	0	40 207
Upplupna sociala avgifter	0	11 471
Upplupna räntekostnader	342	8 245
Upplupna elkostnader	8 187	5 945
Upplupna värmekostnader	0	29 216
Upplupna revisionsarvoden	12 862	11 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 272	18 336
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 036	181 387
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 699	306 308

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	10 145 000	10 145 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

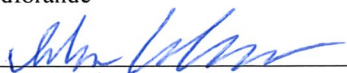
Mjölby 2020-04-27
Ort och datum



Bo Johansson
Ordförande



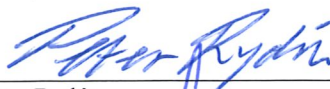
Magnus Johansson



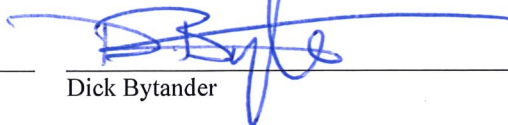
~~Lovisa Jakobsson~~



Jonas Björk



Peter Rydén



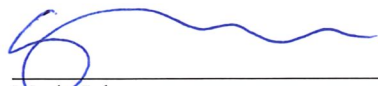
Dick Bytander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

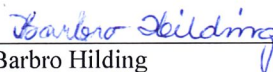
11 / 5

2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Barbro Hilding
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Rbf Mjölbyhus 2
Org.nr 723000-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 11 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Mjölbyhus nr 2, organisationsnummer 723000-0791

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Mjölbyhus nr 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-12-31. 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.

Mjölby den 29/4 2020


Barbro Hilding
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216042 - RBF Mjölbyhus nr 2
REE 216042000
Orgnr 723000-0791
Datum 2019-10-24 10:27:07

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 20180701-20191231	Prognos 20180701-20191231	Budget 2020
	ÅRSavgifter och hyror	2 155 178	3 364 487	3 634 130	2 422 758
	Hyres- och avgiftsbortfall	-15 694	-23 538	-48 389	-32 259
	Övriga avgifter	336 000	504 000	546 000	364 000
	Övriga förvaltningsintäkter	19 598	29 040	21 822	21 822
	SUMMA INTÄKTER	2 495 082	3 873 989	4 153 564	2 776 321
	Reparationer	-24 890	-150 000	-418 900	-100 000
	Fastighetsskatt	-71 130	-71 130	-160 245	-106 860
	Underhåll	-101 961	-5 771 130	-5 675 689	-800 000
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-216 018	-300 000	-339 644	-220 040
	4118 Systematiskt brandskyddsarbete	-3 899	0	-7 642	-3 819
	4141 Obligatoriska besiktningar	-24 237	0	0	0
	4190 Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 000	0	0	0
	4610 Fastighetsel	-85 291	-132 200	-138 622	-97 036
	4620 Uppvärmning	-667 297	-1 075 641	-988 012	-691 608
	4630 Vatten	-200 036	-311 500	-268 932	-184 670
	4640 Sophämtning	-73 797	-110 200	-109 109	-74 922
	4710 Fastighetsförsäkring	-33 699	-53 226	-51 659	-34 439
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-96 039	-146 100	-137 209	-96 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-898	2 000	-3 000	-3 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-135 103	-210 969	-175 341	-145 235
	DRIFTSKOSTNADER	-1 836 365	-2 337 836	-2 219 170	-1 550 769
	ÖVRIGA KOSTNADER	-76 896	-78 895	-80 562	-55 307

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 20180701-20191231	Prognos 20180701-20191231	Budget 2020
PERSONALKOSTNADER		-51 272	-66 072	-65 457	-43 519
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-247 913	-267 513	-371 870	-247 913
SUMMA KOSTNADER		-2 237 336	-8 671 446	-8 991 892	-2 904 368
Rörelseresultat		-359 707	-4 797 457	-4 838 329	-128 047
RÄNTEINTÄKTER		10	0	52	0
RÄNTEKOSTNADER		-163 229	-360 000	-288 602	-208 781
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-163 219	-360 000	-288 550	-208 781
Resultat efter finansiella poster		-196 488	-5 157 457	-5 126 879	-336 828
Resultat före skatt		-196 488	-5 157 457	-5 126 879	-336 828
Årets Resultat		-196 488	-5 157 457	-5 126 879	-336 828
2072 Årets avsättn underhållsfond		-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond		101 961	2 679 300	400 000	400 000
Underhållsfond		-298 039	2 279 300	0	0
Underhållsfond		-298 039	2 279 300	0	0
Resultat efter avsättning underhållsfond		101 551	-2 878 157	-5 126 879	-336 828

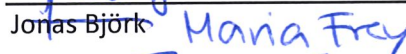
Mjölby den 24 / 10 2019


Bo Johansson


Lovisa Jakobsson
Alexander Gustafsson


Magnus Johansson


Jonas Björk


Maria Frey

Peter Rydén


Dick Bytander

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.

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 ränteutgifter 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 planliga 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mjölbyhus nr 2 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

