

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Mjölbyhus nr 2
Org nr: 723000-0791



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

Dag: Tisdagen den 2021-06-15.

Plats: Poströstning, se bifogat dokument.

Dagordning

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоорdförande.
- D. Anmälan av stämмоорdförandes 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.

STYRELSEN I
RBF MJÖLBYHUS NR 2

Poströstning

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i styrelsens brevlåda utanför tvättstugan.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-17. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. att man genomfört mindre underhållsåtgärder under året. Jämförelseåret sträcker sig 18 månader vilket genererar mer intänker samt ökade kostnader. Detta bör man ha med sig i tanken genom hela årsredovisningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 268 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 554 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	34 483 000 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 29 tkr och planerat underhåll för 19 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
Huskropp utvändigt	2019
Markytor	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	3 571
Huskropp utvändigt	15 625

Planerat underhåll

	År
Byte av termostatventiler	2021
Byte av takpannor	2021
Byte av trapphusbelysning	2021

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	2022
Magnus Johansson	Sekreterare	2021
Jonas Björk	Vice ordförande	2021
Peter Rydén	Ledamot	2022
Erik Skogh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Gustafsson	Suppleant	2021
Eva Johansson	Suppleant	2021
Maria Frey	Suppleant	2021
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Barbro Hilding	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hilding	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Sundling	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 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 att höja årsavgiften med 5 % från och med 2021-01-01.

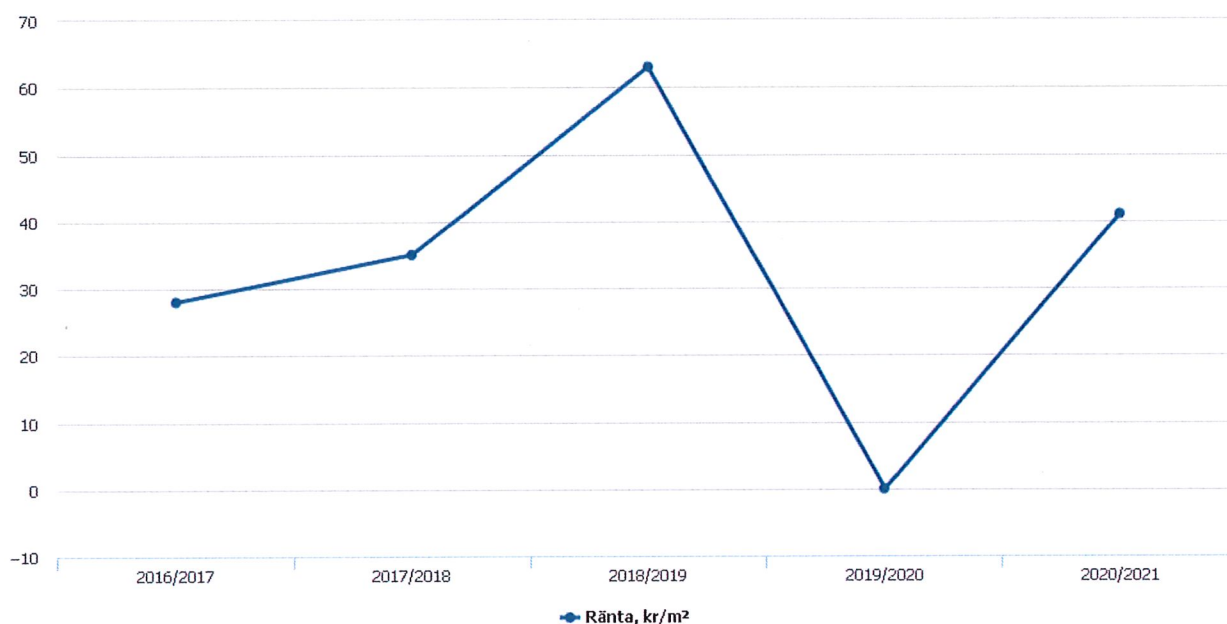
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 491 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 249	3 328	2 139	2 139
Resultat efter finansiella poster	287	5 492	196	203
Balansomslutning	10 233	10 218	16 209	11 011
Soliditet %	-19	-22	20	28
Likviditet %	224	189	944	230
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	491	487	467	467
Driftskostnader exkl underhåll kr/ m ²	336	544	322	324
Ränta, kr/m ²	41	65	35	28
Underhållsfond, kr/m ²	81	0	547	506
Lån, kr/m ²	2 469	2 648	2 640	1 583



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 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	0	3 126 594	-5 492 451
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 492 451	5 492 451
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 196	19 196	
Årets resultat				286 537
Vid årets slut	102 823	380 804	-2 746 661	286 537

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 365 857
Årets resultat	286 537
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-19 196
Summa	-2 460 124

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 460 124
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 248 657	3 327 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 969	531 861
Summa rörelseintäkter		2 610 626	3 859 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 604 217	-8 390 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 771	-354 405
Personalkostnader	Not 6	-52 612	-44 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 509	-267 509
Summa rörelsekostnader		-2 131 109	-9 056 605
Rörelseresultat		479 518	-5 197 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 014	-295 297
Summa finansiella poster		-192 981	-295 225
Resultat efter finansiella poster		286 537	-5 492 451
Årets resultat		286 537	-5 492 451

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 585 295	8 852 804
Summa materiella anläggningstillgångar		8 585 295	8 852 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		80 000	80 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 000	80 000
Summa anläggningstillgångar		8 665 295	8 932 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		64 907	64 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	94 231	90 650
Summa kortfristiga fordringar		159 198	155 617
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 408 821	1 130 052
Summa kassa och bank		1 408 821	1 130 052
Summa omsättningstillgångar		1 568 018	1 285 668
Summa tillgångar		10 233 313	10 218 472

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	102 823	102 823
Fond för yttre underhåll	380 804	0
Summa bundet eget kapital	483 627	102 823
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 746 661	3 126 594
Årets resultat	286 537	-5 492 451
Summa fritt eget kapital	-2 460 124	-2 365 857
Summa eget kapital	-1 976 497	-2 263 034
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 509 944
Summa långfristiga skulder	11 509 944	11 801 384
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	145 720
Leverantörsskulder	97 296	129 813
Skatteskulder	66 975	35 710
Övriga skulder	31 238	146 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	358 638
Summa kortfristiga skulder	699 867	680 123
Summa eget kapital och skulder	10 233 313	10 218 472

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som en kortfristig skuld.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 213 080	3 293 239
Hyrer, lokaler	38 860	58 290
Hyrer, garage	13 608	15 212
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 716	-24 535
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-175	-14 689
Summa nettoomsättning	2 248 657	3 327 517

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
Badrumstillägg	336 000	504 000
Pant- & överlåtelseavgifter	24 049	26 061
Fakturerade kostnader	540	1 080
Övriga rörelseintäkter	1 380	720
Summa övriga rörelseintäkter	361 969	531 861

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
Underhåll	-19 196	-5 935 689
Reparationer	-28 778	-433 965
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 830	-106 830
Försäkringspremier	-37 190	-51 659
Kabel- och digital-TV	-105 648	-145 204
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 631	-7 643
Förbrukningsinventarier	-2 365	-4 020
Vatten	-182 210	-270 243
Fastighetsel	-89 646	-135 196
Uppvärmning	-722 741	-877 009
Sophantering och återvinning	-81 949	-111 073
Förvaltningsarvode drift	-220 033	-311 704
Summa driftskostnader	-1 604 217	-8 390 234

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2018-07-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-148 395	-223 322
Lokalkostnader	-1 875	-12 285
IT-kostnader	0	-15 034
Arvode, yrkesrevisorer	-12 076	-13 300
Övriga förvaltningskostnader	0	-42 375
Kreditupplysningar	-675	-3 104
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 809	-23 472
Representation	0	-9 300
Kontorsmateriel	-2 975	-1 008
Telefon och porto	-5 316	-7 654
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	0
Bankkostnader	-1 950	-2 350
Övriga externa kostnader	-700	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-206 771	-354 405

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2018-07-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-6 339	-4 185
Sammanträdesarvoden	-23 931	-23 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 401	-9 795
Sociala kostnader	-8 941	-7 228
Summa personalkostnader	-52 612	-44 458

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 127 543	-2 127 543
Anslutningsavgifter	-4 543 529	-4 543 529
	-6 671 072	-6 671 072
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 509	-267 509
	-267 509	-267 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 938 581	-6 938 581
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 585 295	8 852 804

Varav

Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	8 527 295	8 794 804

Taxeringsvärden

Bostäder	34 000 000	34 000 000
Lokaler	483 000	483 000
	34 483 000	34 483 000
Totalt taxeringsvärde	34 483 000	34 483 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 152 000</i>	<i>25 152 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 331 000</i>	<i>9 331 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 161	37 190
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 451	36 158
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 619	17 302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 231	90 650

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	500	500
Transaktionskonto	1 408 321	1 129 552
Summa kassa och bank	1 408 821	1 130 052

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 655 664	11 947 104
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 720	-145 720
Långfristig skuld vid årets slut	11 509 944	11 801 384

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-03-30	2 380 104,00	0,00	38 440,00	2 341 664,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2023-06-01	5 044 000,00	0,00	104 000,00	4 940 000,00
SEB	1,36%	2024-01-28	1 912 500,00	0,00	75 000,00	1 837 500,00
SEB	1,36%	2024-01-28	2 610 500,00	0,00	74 000,00	2 536 500,00
Summa			11 947 104,00	0,00	291 440,00	11 655 644,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 720 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 582 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 927 064 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	330	342
Upplupna elkostnader	7 635	8 187
Upplupna värmekostnader	78 708	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 862
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 272	25 272
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 336	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 356	201 036
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 638	247 669

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 145 000	10 145 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

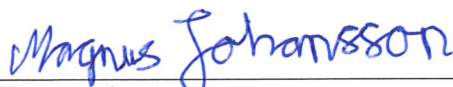
Styrelsens underskrifter

Mjölby 210324

Ort och datum



Bo Johansson
Ordförande



Magnus Johansson



Jonas Björk



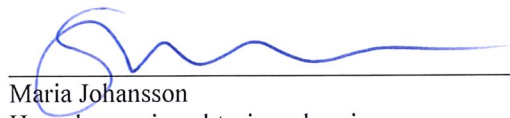
Peter Rydén



Erik Skogh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Barbro Hildning
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Mjölbyhus nr 2
Org. nr. 723000-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 2020 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 mitt 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 2020-01-01 -- 2020-12-31 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 5 maj 2021

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 2020-01-01 – 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Mjölby den 12/4 2021


Barbro Hilding
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216042 - RBF Mjölbyhus nr 2
 REE 216042000
 Orgnr 723000-0791
 Datum 2020-10-05 15:20:31

Konto	Benämning	Utfall 2018-2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
	ÅRSavgifter och hyror	3 366 741	2 422 758	2 265 556	2 376 210
	HYRES- och avgiftsbortfall	-39 224	-32 259	-16 891	-16 891
	ÖVRIGA avgifter	504 000	364 000	336 000	336 000
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	27 861	21 822	22 240	22 240
	SUMMA INTÄKTER	3 859 378	2 776 321	2 606 905	2 717 559
	FASTIGHETSSKATT	-106 860	-106 860	-106 860	-106 860
	REPARATIONER	-433 965	-100 000	-30 000	-75 000
	UNDERHÅLL	-5 935 689	-800 000	-19 196	-400 000
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-311 704	-220 040	-220 035	-220 035
	4118 Systematiskt brandskyddsarbete	-7 643	-3 819	-7 631	-7 631
	4610 Fastighetsel	-135 196	-97 036	-103 500	-106 605
	4620 Uppvärmning	-877 009	-691 608	-655 500	-675 165
	4630 Vatten	-270 243	-184 670	-178 700	-182 274
	4640 Sophämtning	-111 073	-74 922	-79 700	-81 294
	4710 Fastighetsförsäkring	-51 659	-34 493	-35 000	-36 050
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-145 204	-96 000	-105 000	-108 150
	5460 Förbrukningsmaterial	-4 020	-3 000	-2 000	-2 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-223 322	-145 235	-149 660	-151 900
	DRIFTSKOSTNADER	-2 137 073	-1 550 823	-1 536 726	-1 571 104
	ÖVRIGA KOSTNADER	-131 051	-55 307	-47 852	-47 902
	PERSONALKOSTNADER	-44 458	-43 519	-34 189	-35 130
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-267 509	-247 913	-156 047	-156 047
	SUMMA KOSTNADER	-9 056 605	-3 004 422	-1 960 871	-2 422 043
	Rörelseresultat	-5 197 227	-228 101	646 034	295 516
	RÄNTEINTÄKTER	72	0	0	0
	RÄNTEKOSTNADER	-295 297	-208 781	-193 023	-95 178
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-295 225	-208 781	-193 023	-95 178
	Resultat efter finansiella poster	-5 492 452	-436 882	453 011	200 338
	Resultat före skatt	-5 492 452	-436 882	453 011	200 338
	Årets Resultat	-5 492 452	-436 882	453 011	200 338

Konto	Benämning	Utfall 2018-2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
2072	Årets avsättn underhållsfond	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttrre fond	2 981 800	400 000	19 196	400 000
	Underhållsfond	2 581 800	0	-380 804	0
	Underhållsfond	2 581 800	0	-380 804	0

Resultat efter avsättning underhållsfond	-2 910 652	-436 882	72 207	200 338
---	-------------------	-----------------	---------------	----------------

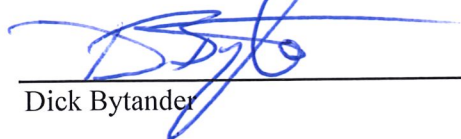
Mjölby den 10 / 11 2020



Bo Johansson



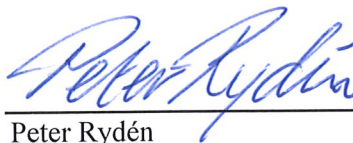
Magnus Johansson



Dick Bytander



Jonas Björk



Peter Rydén

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 överlätas 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planensliga 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

