

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Mjölbyhus nr 3
Org nr: 723000-0817



RBF Mjölbyhus nr 3

Anmälan till föreningsstämman den 28/11 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 föreningens postlåda i källargången innanför tvättstugorna.

Senaste anmälningsdatum är söndagen den 24 november.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

Ev. allergier _____

**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för
RBF Mjölbyhus nr 3**

Dag: Torsdagen den 2019-11-28.

Tid: 18:00

Plats: Blåklintskolan, musiksalen. Ingång mot Mårtensgatan.

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 3

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



RBF Mjölbyhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Mjölbyhus nr 3 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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 3 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23.

Föreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. de reparations- och underhållskostnader som genomförts under året.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 125 % till 143 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 788 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Nyponrosen 10 i Mjölby kommun med 61 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och byggdes om mellan år 1990-1991. Fastighetens adress är Burensköldsvägen 32 A-B och Lundbygatan 3 A-B och 5 A-C.

Fastigheterna är fullförsäkrade i RB-försäkring via folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	39
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	10
Antal p-platser	21



Total bostadsarea	3 777 m ²
Total lokalarea	470 m ²
Årets taxeringsvärde	35 924 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 848 000 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 247 tkr och planerat underhåll för 91 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Tvättstugerenovering	2016
Gemensamma utrymmen	2017
Markytor	2017

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Installationer	91 250 kr

Planerat underhåll Beskrivning	År
Låssystem	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Moll	Ordförande	2020
Bekir Bijelic	Vice ordförande	2019
Kaj Bentfors	Ledamot	2020
Alexandra Öhman	Ledamot	2019
Tomas Bohlin	Riksbyggen ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caroline Lagneteg	Suppleant	2019
Helén Tinggren	Suppleant	2020
Rebecka Staf	Riksbyggen suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019
Yusuf Simsek	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Sällberg	2019
Sören Thor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %.

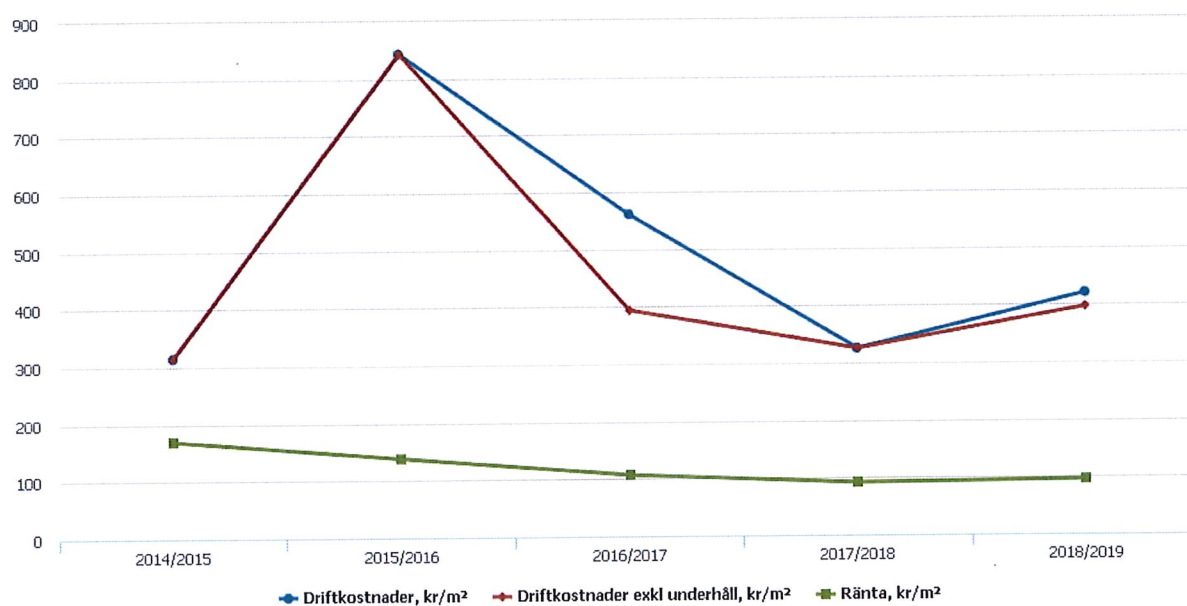
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 782 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 946	2 949	2 849	2 776	2 722
Resultat efter finansiella poster	488	705	-419	-1 764	283
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	61	61	61	61	61
Balansomslutning	22 882	23 090	23 073	23 045	23 187
Soliditet %	5	3	0	2	10
Likviditet %	143	125	91	68	68
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	782	761	733	712	699
Driftkostnader, kr/m ²	421	326	561	843	314
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	397	326	394	843	314
Ränta, kr/m ²	96	92	107	138	169
Underhållsfond, kr/m ²	107	66	66	61	130
Lån, kr/m ²	5 597	5 311	5 460	5 375	5 006



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 040	250 001	-328 976	704 595
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			704 595	-704 595
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 250	91 250	
Årets resultat				487 683
Vid årets slut	109 040	408 751	216 869	487 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	375 618
Årets resultat	487 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 250
Summa	704 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

704 551

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	2 946 497	2 948 921
Övriga rörelseintäkter		17 868	23 802
Summa rörelseintäkter		2 964 365	2 972 723
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 595 204	-1 339 470
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 878	-225 295
Personalkostnader	Not 5	-34 781	-26 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 202	-300 202
Summa rörelsekostnader		-2 111 066	-1 890 976
Rörelseresultat		853 299	1 081 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 820	-377 275
Summa finansiella poster		-365 616	-377 153
Resultat efter finansiella poster		487 683	704 595
Årets resultat		487 683	704 595

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	21 356 103	21 656 306
Summa materiella anläggningstillgångar		21 356 103	21 656 306
Summa anläggningstillgångar		21 356 103	21 656 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	2 942
Övriga fordringar		7 716	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	36 701	16 813
Summa kortfristiga fordringar		44 537	19 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	1 481 383	1 413 783
Summa kassa och bank		1 481 383	1 413 783
Summa omsättningstillgångar		1 525 920	1 433 551
Summa tillgångar		22 882 023	23 089 857



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 040	109 040
Fond för yttre underhåll		408 751	250 001
Summa bundet eget kapital		517 791	359 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		216 868	-328 976
Årets resultat		487 683	704 595
Summa fritt eget kapital		704 551	375 618
Summa eget kapital		1 222 342	734 659
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	20 595 429	21 208 365
Summa långfristiga skulder		20 595 429	21 208 365
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	612 936	612 936
Leverantörsskulder		139 784	114 880
Skatteskulder		11 511	9 102
Övriga skulder	.	3 869	39 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	296 152	370 569
Summa kortfristiga skulder		1 064 252	1 146 832
Summa eget kapital och skulder		22 882 023	23 089 857

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	100
Standardförbättringar	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 883 226	2 883 228
Hyror, lokaler	36 216	34 416
Hyror, garage	37 166	37 080
Hyror, p-platser	20 009	20 877
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 444	-19 644
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 306	-3 708
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 370	-3 328
Summa nettoomsättning	2 946 497	2 948 921

Not 3 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-91 250	0
Reparationer	-247 275	-74 778
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 237	-77 092
Försäkringspremier	-35 257	-32 826
Kabel- och digital-TV	-24 846	-19 854
Serviceavtal	-19 528	-20 593
Obligatoriska besiktningar	-9 783	-5 063
Förbrukningsinventarier	-10 914	-2 679
Fordons- och maskinkostnader	-769	0
Vatten	-153 572	-139 533
Fastighetsel	-53 435	-56 318
Uppvärmning	-523 594	-535 456
Sophantering och återvinning	-94 662	-93 713
Förvaltningsarvode drift	-241 081	-281 566
Summa driftkostnader	-1 595 204	-1 339 470

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-147 040	-187 894
Hyra inventarier & verktyg	-150	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 225
Övriga förvaltningskostnader	-1 050	0
Kreditupplysningar	-3 825	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 516	-21 745
Representation	-303	0
Kontorsmateriel	-1 144	-1 839
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-1 300	-1 267
Summa övriga externa kostnader	-180 878	-225 295

Not 5 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Sammanträdesarvoden	-21 675	-15 444
Sociala kostnader	-8 106	-5 565
Summa personalkostnader	-34 781	-26 009

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 045 136	2 045 136
Mark	48 500	48 500
Tillkommande utgifter	27 831 008	27 831 008
	29 924 644	29 924 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 924 644	29 924 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 763 778	-1 738 963
Tillkommande utgifter	-6 504 561	-6 229 173
	- 8 268 339	- 7 968 136
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-24 815	-24 815
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-275 388	-275 388
	- 300 203	- 300 202
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 568 541	- 8 268 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 356 103	21 656 306
Varav		
Byggnader	256 543	281 358
Mark	48 500	48 500
Tillkommande utgifter	21 051 060	21 326 448
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 400 000	24 484 000
Lokaler	524 000	364 000
Totalt taxeringsvärde	35 924 000	24 848 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 278 000</i>	<i>20 229 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 646 000</i>	<i>4 619 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 444	16 813
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 257	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 701	16 813

Not 8 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Transaktionskonto	1 481 383	1 413 783
Summa kassa och bank	1 481 383	1 413 783

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	21 208 365	21 821 301
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-612 936	-612 936
Långfristig skuld vid årets slut	20 595 429	21 208 365

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-03-01	950 000,00	0,00	40 000,00	910 000,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2020-03-30	5 240 972,00	0,00	280 000,00	4 960 972,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2021-07-30	6 484 894,00	0,00	120 000,00	6 364 894,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2021-12-01	4 684 413,00	0,00	80 000,00	4 604 413,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-06-01	4 461 022,00	0,00	92 936,00	4 368 086,00
Summa			21 821 301,00	0,00	612 936,00	21 208 365,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 612 936 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 451 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balasdagen. Resterande skuld, 18 756 621 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balasdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 318	6 423
Upplupna räntekostnader	25 827	26 703
Upplupna elkostnader	0	9 754
Upplupna värmekostnader	23 836	54 475
Upplupna revisionsarvoden	8 812	8 500
Upplupna styrelsearvoden	26 675	20 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-60	37 610
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 684	206 660
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 092	370 569

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	30 195 000	30 195 000

Not Eventualförpliktelser

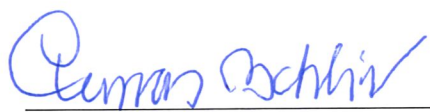
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 

Styrelsens underskrifter

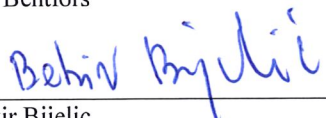
Mjölby 16/10 2019
Ort och datum


Fredrik Moll


Alexandra Öhman

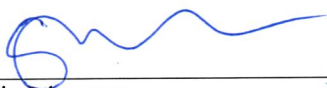

Thomas Bohlin

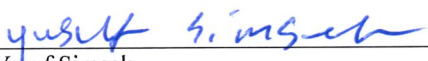

Kaj Bentfors


Bekir Bijelic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/10 2019

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor


Yusuf Simsek
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjölbyhus nr 3
Org.nr. 723000-0817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölbyhus nr 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 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. Risker 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, förfälskning, 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 Brf Mjölbyhus nr 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 30/10 2019

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Mjölbyhus nr 3, organisationsnummer 723000-0817

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Mjölbyhus nr 3 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.

Mjölby den 8 / 11 2019



Yusuf Simsek
Förtroendevald revisor

Budgetförslag

Bolag 216043 - RBF Mjölbyhus nr 3
REE 216043000
Orgnr 723000-0817
Datum 2019-05-15 10:13:12

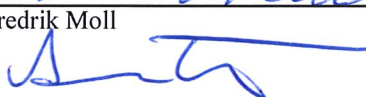
Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 2018/2019	Prognos 2018/2019	Budget 2019/2020
	ÅRSavgifter och hyror	2 975 601	2 975 601	2 974 898	3 061 395
	Hyres- och avgiftsbortfall	-26 680	-26 680	-28 448	-28 448
	Övriga förvaltningsintäkter	23 802	20 673	15 368	15 188
	SUMMA INTÄKTER	2 972 723	2 969 594	2 961 818	3 048 135
	Reparationer	-74 778	-150 000	-196 242	-150 000
	Underhåll	0	-570 000	-91 250	-653 878
	Fastighetsskatt	-77 092	-77 092	-77 092	-77 092
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-279 103	-307 900	-275 000	-280 500
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-2 463	0	97 500	0
	4119 Serviceavtal	-20 593	0	-23 574	-24 045
	4140 Obligatoriska besiktningsskostnader	-5 063		-4 801	0
	4610 Fastighetsel	-56 318	-59 320	-58 600	-60 944
	4620 Uppvärmning	-535 456	-581 356	-521 500	-534 538
	4630 Vatten	-139 533	-151 724	-146 912	-150 585
	4640 Sophämtning	-93 713	-74 485	-96 833	-98 673
	4710 Fastighetsförsäkring	-32 826	-34 636	-35 257	-37 020
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-19 854	-20 469	-19 875	-20 273
	4786 Felanmälan/jour	0	0	-5 000	-5 000
	5410 Förbrukningsinventarier	-1 999	-3 000	-9 806	-7 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-187 894	-203 821	-199 000	-204 970
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	0	0	-9 375	0
	6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utö	0	0	-2 500	0
	DRIFTSKOSTNADER	-1 375 494	-1 437 211	-1 310 533	-1 423 547
	ÖVRIGA KOSTNADER	-37 401	-55 827	-33 438	-31 438
	PERSONALKOSTNADER	-26 009	-39 812	-27 952	-27 952
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-300 202	-300 210	-250 169	-250 169
	SUMMA KOSTNADER	-1 890 976	-2 630 152	-1 986 676	-2 614 076
	Rörelseresultat	1 081 748	339 442	975 142	434 059
	Ränteintäkter	123	0	0	0
	Räntekostnader	-377 275	-420 000	-366 505	-357 250
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-377 153	-420 000	-366 505	-357 250
	Årets Resultat	704 595	-80 558	608 637	76 809

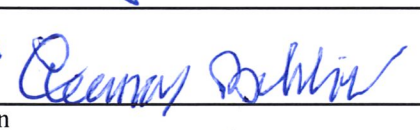
2072 Årets avsättn underhållsfond	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
2073 Disp.ur underh.fond/ytte fond	0	500 000	91 250	653 878
Underhållsfond	-250 000	250 000	-158 750	403 878
Underhållsfond	-250 000	250 000	-158 750	403 878
Resultat efter avsättning underhållsfond	454 595	169 442	449 887	480 687

Utgående balanserat resultat	375 618	545 060	825 505	1 306 192
Årsavgift för boständer kr/m2	761	761	761	784
Bränsleavgift kr/m2	0	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll kr/m2	325	355	333	351
Ränta kr/m2	92	102	89	87
Lån kr/m2	5 298	-	5 298	5 298
Skuldkvot %	7,34	-	7,37	7,16
Underhållsfond kr	250 001	1	408 751	4 873
Underhållsfond kr/m2	61	0	99	1
Avsättning till underhållsfond kr/m2	61	61	61	61

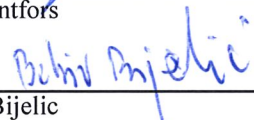
Mjölby den / 2019


Fredrik Moll


Lena Öhman


Thomas Bohin


Kaj Bentfors


Bekir Bijelic

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En 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 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mjölbyhus nr 3 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

