

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

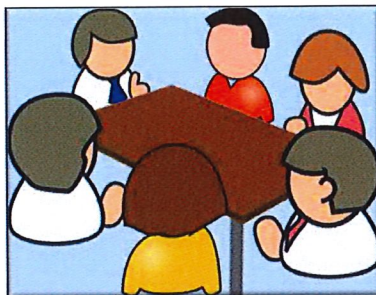
RBF Motalahus nr 7  
Org nr: 724000-1094



## **Årsstämman 2019-11-14 kl.18:00**

(styrelselokalen Vinnerstadsvägen 20F källarvåning)

Information om och själva Kallelsen till Årsstämman hittar du på din Trappuppgångsdörr.  
(tidigast sex veckor senast två veckor innan själva årsmötet, helt enligt § 60 i gällande stadgar)



På årsstämman kommer föreningen att bjuda på kaffe, dricka, och smörgåstårter.  
Och av den anledningen så behöver vi veta i förväg hur många som kommer på Årsstämman totalt sett... Så var vänlig och meddela styrelsen med denna blankett!

**Från lägenhet nummer:** \_\_\_\_\_

**Trappuppgång:** \_\_\_\_\_

**Antal deltagare:** \_\_\_\_\_

Ja, vi vill alla från lägenheten ha smörgåstårter och fika

☐

Ange annars hur många: \_\_\_\_\_

Annat meddelande till styrelsen angående årsmötet/årsstämman 2019

Exempelvis: är du eller någon från din lägenhet allergisk för något speciellt, etc.

---

---

---

---

Lämna denna anmälan **senast 2019-11-07** (sida 1) i Styrelsens brevkast vid postfacken trappuppgång Vinnerstadsvägen 20F, för att få en registrerad plats vid Årsstämman 2019

Hjärtligt Välkomna!  
Styrelsen

**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för  
RBF Motalahus nr 7**

Dag: Torsdagen den 2019-11-14

Tid: 18:00

Plats: Styrelselokalen

**Dagordning**

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

**RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
MOTALAHUS NR 7**

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 4  |
| Resultaträkning .....        | 9  |
| Balansräkning .....          | 10 |
| Noter .....                  | 12 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Motalahus nr 7 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17.

Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a de reparationer kring vattenskadan som föreningen gjort under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 704% till 666%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viggen 5 i Motala kommun med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Vinnerstadsvägen 20 A-F.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök | 27    |           |
| 3 rum och kök | 18    |           |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal lokaler   | 7     |           |
| Antal garage    | 25    |           |
| Antal p-platser | 39    |           |

14

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Bostäder bostadsrätt | 2 907 m² |
| Total bostadsarea    | 2 907 m² |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Lokaler bostadsrätt | 116 m² |
| Total lokalarea     | 116 m² |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 22 199 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 16 017 000 kr |

Riksbyggen i MO Västra Östergötland 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 102 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning | År        | Kommentar |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Stambyte                                 | 2003      |           |
| Fönsterbyte                              | 2004      |           |
| Takrenovering                            | 2008/2009 |           |
| Två tvättmaskiner Electrolux, Wascator   | 2015      |           |
| Installationer                           | 2017      |           |
| Garage och p-platser                     | 2017      |           |
| Termostater och Lyktstolpar              | 2018      |           |

| Årets utförda underhåll (i tkr)<br>Beskrivning | Belopp    |
|------------------------------------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen                            | 14 964 kr |
| Installationer                                 | 11 050 kr |
| Garage och p-platser                           | 16 749 kr |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Anders Andersson    | Ordförande         | 2019                           |
| Larserik Sundberg   | Sekreterare        | 2020                           |
| Leon Linnet         | Vice ordförande    | 2020                           |
| Dick Bytander       | Ledamot Riksbyggen | 2019                           |

#### Styrelsesuppleanter

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Göran Henriksson    | Suppleant            | 2019                           |
| Tomas Sundberg      | Suppleant            | 2019                           |
| Håkan Karlsson      | Suppleant            | 2019                           |
| Rebecka Staf        | Suppleant Riksbyggen | 2019                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Maria Boström            | Förtroendevald revisor | 2019                           |
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor   | 2019                           |

#### Valberedning

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------|--------------------------------|
| Rita Linnet  | 2019                           |
| Teo Fazzari  | 2019                           |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

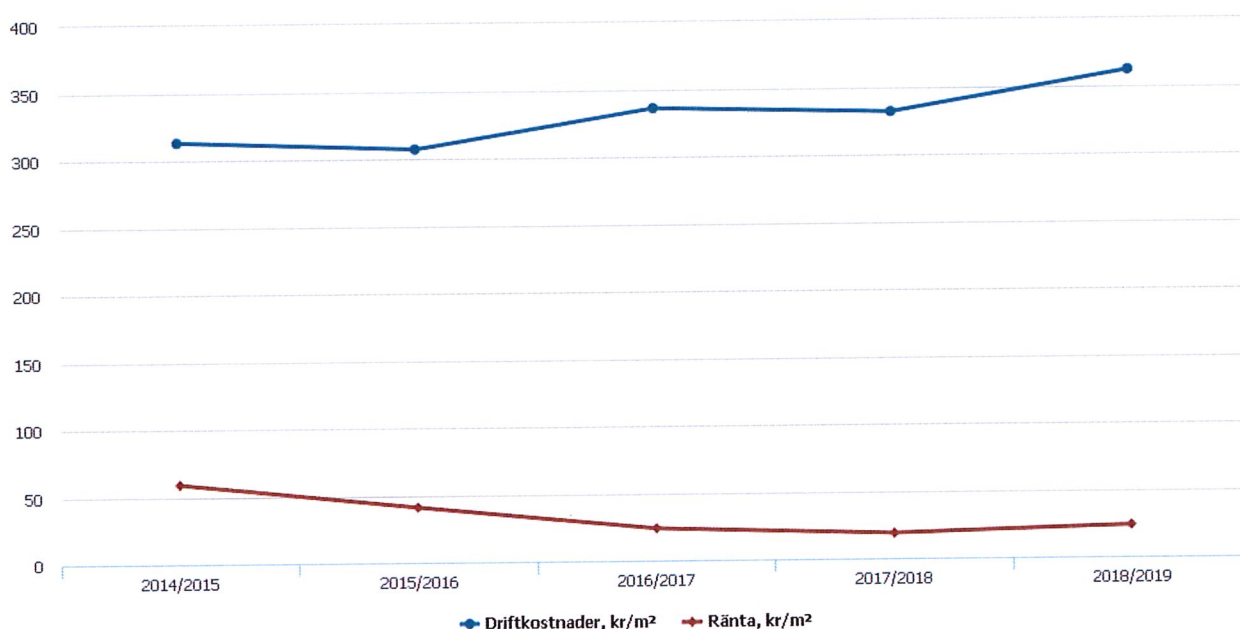
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

10

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                | 1 494     | 1 494     | 1 491     | 1 760     | 1 760     |
| Resultat efter finansiella poster              | 322       | 402       | 342       | 440       | 380       |
| Årets resultat                                 | 322       | 402       | 342       | 440       | 380       |
| Balansomslutning                               | 7 257     | 6 931     | 6 788     | 6 448     | 6 146     |
| Soliditet %                                    | 25        | 16        | 16        | 12        | 6         |
| Likviditet %                                   | 666       | 704       | 412       | 453       | 308       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 560       | 560       | 560       | 560       | 560       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>              | 362       | 332       | 336       | 307       | 313       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 24        | 19        | 24        | 41        | 59        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 1 680     | 1 716     | 1 756     | 1 847     | 1 887     |



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet          |                | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 198 767         | 0              | 922 536             | 402 253        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0              | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                | 402 252             | -402 253       |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 0              | 0                   |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                |                     | 322 401        |
| Vid årets slut                                    | 198 767         | 0              | 1 324 788           | 322 401        |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 324 788        |
| Årets resultat      | 322 401          |
| <b>Summa</b>        | <b>1 647 189</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>1 647 189</b> |
|-----------------------------------|------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                      |       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 494 662                | 1 494 220                |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 335 612                  | 275 333                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 830 274</b>         | <b>1 769 553</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 094 191               | -1 005 024               |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -104 990                 | -106 566                 |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -61 547                  | -23 163                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |       | -174 753                 | -174 753                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 435 481</b>        | <b>-1 309 506</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |       | <b>394 793</b>           | <b>460 047</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 13                       | 20                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -72 405                  | -57 814                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-72 392</b>           | <b>-57 794</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |       | <b>322 401</b>           | <b>402 253</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |       | <b>322 401</b>           | <b>402 253</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 4 302 478        | 4 460 106        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 8  | 17 125           | 34 250           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>4 319 603</b> | <b>4 494 356</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>4 319 603</b> | <b>4 494 356</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 60               | 60               |
| Övriga fordringar                             |        | 8 005            | 4 194            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 86 764           | 35 988           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>94 829</b>    | <b>40 242</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 10 | 2 842 591        | 2 396 167        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 842 591</b> | <b>2 396 167</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 937 420</b> | <b>2 436 409</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>7 257 022</b> | <b>6 930 764</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 198 767          | 198 767          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>198 767</b>   | <b>198 767</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 1 324 788        | 922 536          |
| Årets resultat                               |        | 322 401          | 402 253          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 647 189</b> | <b>1 324 788</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 845 956</b> | <b>1 523 555</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 4 969 800        | 5 081 138        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 969 800</b> | <b>5 081 138</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 108 357          | 105 376          |
| Leverantörsskulder                           |        | 85 017           | 70 874           |
| Skatteskulder                                |        | 18 783           | 841              |
| Övriga skulder                               |        | -400             | -35 637          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 229 510          | 184 616          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>441 267</b>   | <b>326 071</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>7 257 022</b> | <b>6 930 764</b> |

# 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. Räkta 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              | 50       |
| Garage och P-platser  | Linjär              | 10       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 362 722                | 1 362 720                |
| Hyror, bostäder                       | 0                        | 480                      |
| Hyror, lokaler                        | 17 340                   | 17 340                   |
| Hyror, garage                         | 92 040                   | 92 040                   |
| Hyror, p-platser                      | 31 800                   | 30 860                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -300                     | -300                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -8 940                   | -8 920                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 494 662</b>         | <b>1 494 220</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tillvalsavgifter Stamreovering             | 216 000                  | 216 000                  |
| Balkonginglasning                          | 50 400                   | 52 200                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 4 106                    | 6 770                    |
| Fakturerade kostnader                      | 180                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar     | 0                        | 3                        |
| Påminnelseavgift                           | 60                       | 0                        |
| Försäkringsersättningar                    | 64 866                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>335 612</b>           | <b>275 333</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -42 763                  | -66 218                  |
| Reparationer                         | -102 491                 | -19 545                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -69 955                  | -52 013                  |
| Försäkringspremier                   | -37 583                  | -31 937                  |
| Kabel- och digital-TV                | -54 942                  | -53 938                  |
| Serviceavtal                         | -4 196                   | -4 125                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -781                     |
| Förbrukningsinventarier              | -9 879                   | -3 556                   |
| Vatten                               | -98 283                  | -84 862                  |
| Fastighetsel                         | -63 629                  | -70 104                  |
| Uppvärmning                          | -420 344                 | -428 908                 |
| Sophantering och återvinning         | -47 828                  | -54 148                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -142 297                 | -134 889                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 094 191</b>        | <b>-1 005 024</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -77 013                                | -69 148                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 000                                | -19 050                                |
| Kreditupplysningar                         | -450                                   | -10                                    |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 661                                 | -7 888                                 |
| Representation                             | -1 634                                 | -2 193                                 |
| Kontorsmateriel                            | -8 022                                 | -2 079                                 |
| Bankkostnader                              | -1 910                                 | -5 299                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 300                                 | -900                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-104 990</b>                        | <b>-106 566</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -45 498                                | -15 925                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 700                                 | -1 700                                 |
| Sociala kostnader                                     | -14 349                                | -5 538                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-61 547</b>                         | <b>-23 163</b>                         |

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-06-30         | 2018-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 2 015 378          | 2 015 378          |
| Mark                                                   | 87 162             | 87 162             |
| Tillkommande utgifter                                  | 5 918 520          | 5 918 520          |
| Markanläggningar                                       | 810 000            | 810 000            |
|                                                        | <b>8 831 060</b>   | <b>8 831 060</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>8 831 060</b>   | <b>8 831 060</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -1 630 074         | -1 589 767         |
| Tillkommande utgifter                                  | -2 386 481         | -2 285 360         |
| Markanläggningar                                       | -354 400           | -338 200           |
|                                                        | <b>- 4 370 955</b> | <b>- 4 231 327</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -40 308            | -40 308            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -101 120           | -101 120           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -16 200            | -16 200            |
|                                                        | <b>- 157 628</b>   | <b>- 157 628</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 4 528 582</b> | <b>- 4 370 955</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>4 302 478</b>   | <b>4 440 106</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 344 996            | 385 304            |
| Mark                                                   | 87 162             | 87 162             |
| Tillkommande utgifter                                  | 3 430 919          | 3 532 040          |
| Markanläggningar                                       | 439 400            | 455 600            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>22 199 000</b>  | <b>16 017 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>16 762 000</i>  | <i>12 323 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>5 437 000</i>   | <i>3 694 000</i>   |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 88 085           | 88 085           |
| Installationer                                         | 85 625           | 85 625           |
|                                                        | <b>173 710</b>   | <b>173 710</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>173 710</b>   | <b>173 710</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -88 085          | -88 085          |
| Installationer                                         | -51 375          | -34 250          |
|                                                        | <b>- 139 460</b> | <b>- 122 335</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | -17 125          | -17 125          |
|                                                        | <b>- 17 125</b>  | <b>- 17 125</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -88 085          | -88 085          |
| Installationer                                         | -68 500          | -17 125          |
|                                                        | <b>- 156 585</b> | <b>- 139 460</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 156 585</b> | <b>- 139 460</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>17 125</b>    | <b>34 250</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 0                | 0                |
| Installationer                                         | 17 125           | 34 250           |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 20 033        | 17 550        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 52 837        | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 13 894        | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 18 438        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>86 764</b> | <b>35 988</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 1 700            | 1 700            |
| Transaktionskonto           | 2 840 891        | 2 394 467        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 842 591</b> | <b>2 396 167</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 5 078 157        | 5 186 514        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -108 357         | -105 376         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>4 969 800</b> | <b>5 081 138</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,63%      | 2019-11-27          | 1 589 760,00        | 0,00                 | 33 120,00          | 1 556 640,00        |
| SWEDBANK     | 1,71%      | 2021-11-25          | 2 221 814,00        | 0,00                 | 54 192,00          | 2 167 622,00        |
| SWEDBANK     | 1,68%      | 2022-04-25          | 1 374 940,00        | 0,00                 | 21 045,00          | 1 353 895,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>5 186 514,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>108 357,00</b>  | <b>5 078 157,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 142 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den delen förfaller 569 760 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 508 397 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 14 295         | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 8 049          | 1 923          |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 421          | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 16 602         | 15 697         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 912         | 10 600         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 45 498         | 20 929         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 4 181          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 129 733        | 131 286        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>229 510</b> | <b>184 616</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 600 000  | 6 600 000  |

Styrelsens underskrifter

Motala 2019-09-05

Ort och datum

Anders Andersson

Anders Andersson

LarsErik Sundberg

LarsErik Sundberg

Leon Linnet

Leon Linnet

Dick Bytander

Dick Bytander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 9 2019

2019-10-17

Grant Thornton Sweden AB

Huvudansvarig

Auktoriserad revisor

Maria Boström

Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Motalahus nr 7  
Org. nr. 724000-1094

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 26 september 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Motalahus nr 7, organisationsnummer 724000-1094

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Motalahus nr 7 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.

Motala den 17 / 10 2019

  
Maria Boström  
Förtroendevald revisor

# Budgetförslag

**Bolag** 216057 - RBF Motalahus nr 7  
**REE** 216057000  
**Orgnr** 724000-1094  
**Datum** 2019-04-03 15:59:11

| Konto | Benämning                                     | Utfall<br>2017/2018 | Budget<br>2018/2019 | Prognos<br>2018/2019 | Budget<br>2019/2020 |
|-------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|       | ÅRSavgifter och hyror                         | 1 503 440           | 1 502 960           | 1 503 900            | 1 503 900           |
|       | Hyres- och avgiftsbortfall                    | -9 220              | -9 300              | -9 240               | -9 240              |
|       | Övriga avgifter                               | 268 200             | 266 400             | 266 400              | 266 400             |
|       | Övriga förvaltningsintäkter                   | 7 133               | 7 000               | 5 709                | 5 709               |
|       | <b>SUMMA INTÄKTER</b>                         | <b>1 769 553</b>    | <b>1 767 060</b>    | <b>1 766 769</b>     | <b>1 766 769</b>    |
|       | Reparationer                                  | -19 545             | -40 000             | -127 181             | -40 000             |
|       | Underhåll                                     | -66 218             | -154 047            | -42 763              | -50 000             |
|       | Fastighetsskatt                               | -52 013             | -52 013             | -52 013              | -52 013             |
|       | 4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund   | -133 514            | -137 520            | -137 715             | -140 469            |
|       | 4115 Trädgårdsskötsel extra debiterat         | -1 375              | 0                   | 0                    | 0                   |
|       | 4119 Serviceavtal                             | -4 125              | 0                   | -4 196               | -4 280              |
|       | 4141 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK   | -781                | 0                   | 0                    | 0                   |
|       | 4610 Fastighetsel                             | -70 104             | -73 027             | -68 200              | -70 928             |
|       | 4620 Uppvärmning                              | -428 908            | -452 474            | -424 505             | -435 118            |
|       | 4630 Vatten                                   | -84 862             | -83 672             | -98 000              | -99 960             |
|       | 4640 Sophämtning                              | -54 148             | -57 690             | -49 000              | -49 931             |
|       | 4710 Fastighetsförsäkring                     | -31 937             | -35 803             | -37 583              | -38 335             |
|       | 4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)     | -53 938             | -53 938             | -54 942              | -54 942             |
|       | 5410 Förbrukningsinventarier                  | -500                | -1 000              | 0                    | -1 000              |
|       | 5460 Förbrukningsmaterial                     | -3 056              | -4 000              | -5 500               | -4 000              |
|       | 6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)       | -69 148             | -77 094             | -77 000              | -78 540             |
|       | 6480 Arvode för ekonomisk förvaltning         | 0                   | 0                   | -3 125               | 0                   |
|       | <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                        | <b>-936 396</b>     | <b>-976 218</b>     | <b>-959 766</b>      | <b>-977 503</b>     |
|       | <b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>                       | <b>-37 419</b>      | <b>-27 900</b>      | <b>-29 981</b>       | <b>-27 385</b>      |
|       | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>-23 163</b>      | <b>-23 163</b>      | <b>-62 110</b>       | <b>-63 230</b>      |
|       | <b>AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> | <b>-174 753</b>     | <b>-174 753</b>     | <b>-174 753</b>      | <b>-174 753</b>     |
|       | <b>SUMMA KOSTNADER</b>                        | <b>-1 309 507</b>   | <b>-1 448 094</b>   | <b>-1 448 568</b>    | <b>-1 384 884</b>   |
|       | <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>460 046</b>      | <b>318 966</b>      | <b>318 201</b>       | <b>381 885</b>      |
|       | <b>RÄNTEINTÄKTER</b>                          | <b>20</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>            |
|       | <b>RÄNTEKOSTNADER</b>                         | <b>-57 814</b>      | <b>-60 000</b>      | <b>-52 100</b>       | <b>-52 100</b>      |
|       | <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>               | <b>-57 794</b>      | <b>-60 000</b>      | <b>-52 100</b>       | <b>-52 100</b>      |
|       | <b>Årets Resultat</b>                         | <b>402 252</b>      | <b>258 966</b>      | <b>266 101</b>       | <b>329 785</b>      |

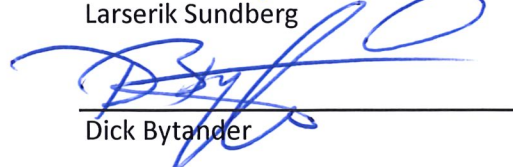
|                                                 |                |                |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2072 Årets avsättn underhållsfond               | 0              | -100 000       | -100 000       | -100 000       |
| 2073 Disp.ur underh.fond/yttr fond              | 0              | 100 000        | 42 763         | 50 000         |
| Underhållsfond                                  | 0              | 0              | -57 237        | -50 000        |
| Underhållsfond                                  | 0              | 0              | -57 237        | -50 000        |
| <b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b> | <b>402 252</b> | <b>258 966</b> | <b>208 864</b> | <b>279 785</b> |

Motala den 27/4 2019

  
 Anders Andersson

  
 Leon Linnet

  
 Larserik Sundberg

  
 Dick Bytander

# 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.

## **Arsredovisning**

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 Motalahus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Motalahus nr 7 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](http://www.riksbyggen.se)

