

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Motalahus nr 9
Org nr: 716402-8057



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 9

Poströstning

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas senast den 2020-11-25 i ordf. Birgittas brevlåda Svalgången 41.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Motalahus nr 9 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08.

Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt BRF Motalahus nr 9 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sparrisen 1 i Motala kommun med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Svalgången 1-47.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	14
4 rum och kök	7

Bostäder bostadsrätt	2 009 m ²
Total bostadsarea	2 009 m ²

Årets taxeringsvärde	22 440 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 440 000 kr

Riksbyggens har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

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 532 tkr och planerat underhåll för 133 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Målning	132 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Janestedt	Ordförande	2021
Joel Eld	Sekreterare	2020
Anna Brage	Vice ordförande	2020
Bo Portling	Ledamot	2021
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Kumlin	Suppleant	2021
Maria Jarmyr	Suppleant	2020
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eivor Englund	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Margareta Björnquist	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Håkan Karlsson (sammankallande)	2020	
Rigmor Nilsson	2020	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

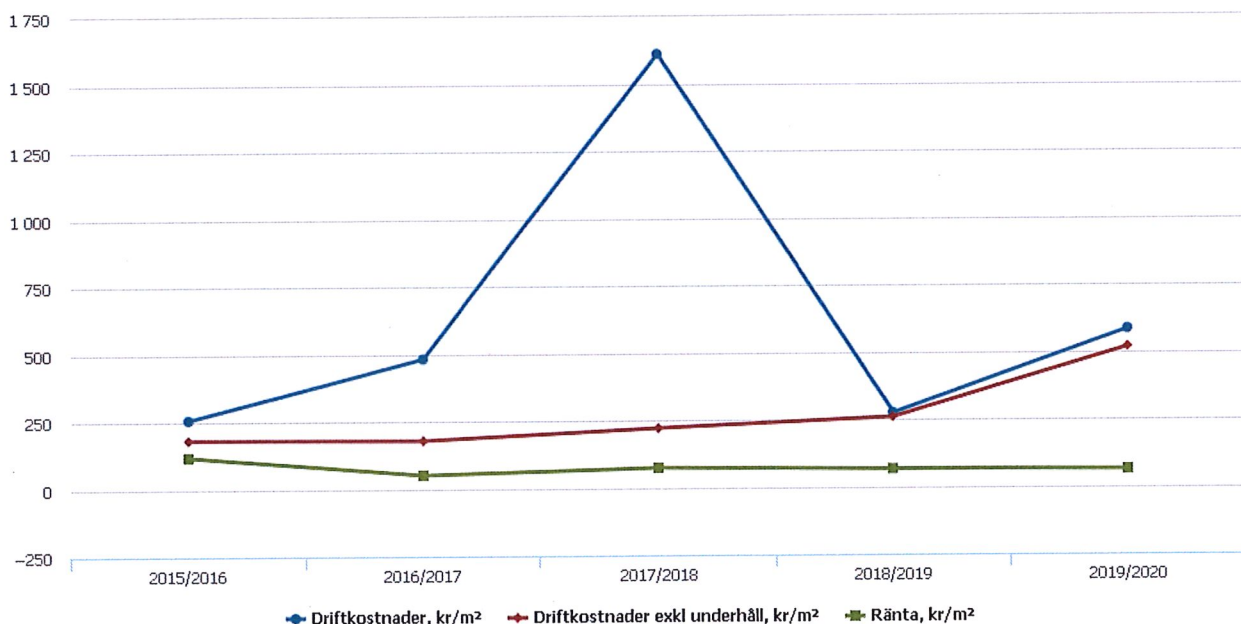
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 509	1 509	1 509	1 509	1 509
Resultat efter finansiella poster	-34	573	-2 134	206	533
Balansomslutning	11 756	12 236	12 022	12 519	12 742
Soliditet %	33	32	28	44	42
Likviditet %	102	142	104	176	262
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	752	752	752	752	752
Driftkostnader, kr/m ²	585	275	1 610	481	255
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	519	260	221	178	180
Ränta, kr/m ²	64	67	74	50	117
Underhållsfond, kr/m ²	122	66	0	335	558
Lån, kr/m ²	3 736	3 944	4 153	3 360	3 570



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 002	132 194	2 646 572	573 454
Disposition enl. årsstämmobeslut			573 454	-573 454
Reservering underhållsfond		245 000	-245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-132 500	132 500	
Årets resultat				-34 426
Vid årets slut	620 002	244 694	3 107 526	-34 426

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 220 026
Årets resultat	-34 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 500
Summa	3 073 100

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 073 100**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 509 396	1 509 396
Övriga rörelseintäkter		8 845	14 137
Summa rörelseintäkter		1 518 241	1 523 533
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 174 491	-551 900
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 131	-86 086
Personalkostnader	Not 5	-31 895	-38 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 580	-141 580
Summa rörelsekostnader		-1 435 098	-818 364
Rörelseresultat		83 143	705 168
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	11 062	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-128 659	-134 018
Summa finansiella poster		-117 569	-131 714
Resultat efter finansiella poster		-34 426	573 454
Årets resultat		-34 426	573 454

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 988 918	11 130 498
Summa materiella anläggningstillgångar		10 988 918	11 130 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		11 012 918	11 154 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 934	11 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 551	45 088
Summa kortfristiga fordringar		72 485	56 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	670 141	1 025 053
Summa kassa och bank		670 141	1 025 053
Summa omsättningstillgångar		742 626	1 081 250
Summa tillgångar		11 755 544	12 235 748

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		620 002	620 002
Fond för yttre underhåll		244 694	132 194
Summa bundet eget kapital		864 696	752 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 107 526	2 646 572
Årets resultat		-34 426	573 454
Summa fritt eget kapital		3 073 100	3 220 026
Summa eget kapital		3 937 796	3 972 222
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 086 671	7 504 671
Summa långfristiga skulder		7 086 671	7 504 671
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	418 000	418 000
Leverantörsskulder		25 031	27 025
Skatteskulder		38 805	85 716
Övriga skulder		91 445	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	157 796	148 114
Summa kortfristiga skulder		731 077	758 855
Summa eget kapital och skulder		11 755 544	12 235 748

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 509 792	1 509 792
Rabatter	-396	-396
Summa nettoomsättning	1 509 396	1 509 396

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-132 500	-28 806
Reparationer	-532 031	-27 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 668	-162 712
Försäkringspremier	-60 085	-58 472
Kabel- och digital-TV	-97 274	-92 777
Återbäring från Riksbyggen	0	1 000
Serviceavtal	-1 400	0
Obligatoriska besiktningar	-40 750	-37 500
Förbrukningsinventarier	-4 311	-15 422
Fordons- och maskinkostnader	-2 125	-874
Vatten	-65 601	-64 338
Fastighetsel	-10 681	-9 406
Sophantering och återvinning	-36 474	-32 380
Förvaltningsarvode drift	-26 592	-23 019
Summa driftkostnader	-1 174 491	-551 900

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-57 330	-55 967
Arvode, yrkesrevisorer	-6 750	-10 300
Övriga förvaltningskostnader	-4 116	-3 114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 930	-4 606
Representation	-898	-6 157
Kontorsmateriel	-1 017	-1 547
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Bankkostnader	-2 190	-1 950
Övriga externa kostnader	-700	-1 245
Summa övriga externa kostnader	-87 131	-86 086

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 165	-6 160
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Sammanträdesarvoden	-16 920	-16 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 860	-4 320
Övriga kostnadsersättningar	-330	0
Övriga personalkostnader	-1 325	0
Sociala kostnader	-5 296	-6 999
Summa personalkostnader	-31 895	-38 799

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	11 062	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 062	2 304

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-128 318	-133 955
Räntekostnader	-341	-63
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 659	-134 018

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	14 158 002	14 158 002
Mark	345 000	345 000
Summa	14 503 002	14 503 002
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 503 002	14 503 002

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 372 504	-3 230 924
Summa	-3 372 504	-3 230 924
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-141 580	-141 580
Summa	-141 580	-141 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 514 084	-3 372 504
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 988 918	11 130 498
Varav		
Byggnader	10 643 918	10 785 498
Mark	345 000	345 000

Taxeringsvärden

Småhus	22 440 000	22 440 000
Totalt taxeringsvärde	22 440 000	22 440 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 613 000</i>	<i>15 613 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 827 000</i>	<i>6 827 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
48 st Garantikapitalbevis i Intresseföreningen å 500 kr.	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	30 774	29 311
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 777	15 777
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 551	45 088

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto	670 141	1 025 053
Summa kassa och bank	670 141	1 025 053

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 504 671	7 922 671
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 000	-418 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 086 671	7 504 671

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,36%	2021-03-30	849 600,00	0,00	200 000,00	649 600,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,74%	2022-12-31	1 866 267,00	0,00	150 000,00	1 716 267,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,61%	2022-12-31	1 930 000,00	0,00	40 000,00	1 890 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,78%	2025-06-30	3 276 804,00	0,00	28 000,00	3 248 804,00
Summa			7 922 671,00	0,00	418 000,00	7 504 671,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 418 000 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	302	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 879	0
Upplupna elkostnader	1 893	0
Upplupna kostnader för renhållning	471	0
Upplupna revisionsarvoden	8 375	10 000
Upplupna styrelsearvoden	960	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 823	15 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 032	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 062	122 205
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 796	148 114

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	13 883 000	13 833 000

Styrelsens underskrifter

Motala 2020-10-06
Ort och datum

Birgitta Janestedt
Birgitta Janestedt
Ordförande

Anna Brage

Dick Bytander

Joel Eld

Bo Portling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Eivor Englund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Motalahus nr 9
Org. nr. 716402-8057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 19 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

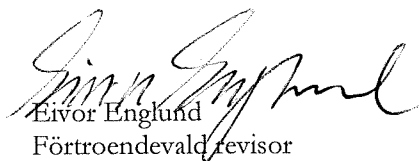
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Motalahus nr 9, organisationsnummer 716402-8057.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Motalahus nr 9 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. 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 9/10 2020


Eivor Englund
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216059 - RBF Motalahus nr 9
REE 216059000
Orgnr 716402-8057
Datum 2020-05-05 10:10:17

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	1 509 792	1 509 792	1 509 792	1 509 792
	HYRES- och avgiftsbortfall	-396	-396	-396	-396
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	14 137	12 051	8 845	8 931
	SUMMA INTÄKTER	1 523 533	1 521 447	1 518 241	1 518 327
	REPARATIONER	-27 194	-70 000	-510 558	-20 500
	UNDERHÅLL	-28 806	-250 000	-145 505	-64 716
	FASTIGHETSSKATT	-162 712	-161 201	-161 201	-161 201
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0	0	0
	4115 Trädgårdsskötsel extra debiterat	-23 019	-7 000	-16 350	-20 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	1 000	600	0	1 000
	4119 Serviceavtal	0	0	-1 400	-1 400
	4140 Obligatoriska besiktningkostnader	-37 500	-31 250	-38 750	-39 900
	4610 Fastighetsel	-9 406	-11 128	-8 787	-9 050
	4630 Vatten	-64 338	-67 855	-65 500	-67 200
	4640 Sophämtning	-32 380	-29 908	-32 300	-33 100
	4710 Fastighetsförsäkring	-58 472	-59 640	-60 085	-63 000
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-92 777	-84 889	-97 300	-97 300
	5410 Förbrukningsinventarier	-4 827	-4 000	-301	-1 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-10 595	-25 000	-3 373	-4 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-55 967	-57 086	-57 330	-59 100
	6490 Övriga förvaltningskostnader	-3 114	0	0	0
	DRIFTSKOSTNADER	-391 394	-377 156	-381 476	-394 050
	ÖVRIGA KOSTNADER	-27 879	-28 480	-28 813	-26 931
	PERSONALKOSTNADER	-38 799	-37 079	-25 940	-23 209
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-141 580	-151 580	-141 580	-141 580
	SUMMA KOSTNADER	-818 364	-1 075 497	-1 395 072	-832 187
	Rörelseresultat	705 168	445 950	123 169	686 140

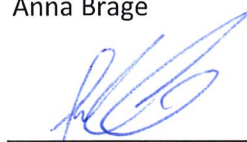
Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	RÄNTEINTÄKTER	2 304	-2 300	0	2 300
	RÄNTEKOSTNADER	-134 018	-133 400	-129 259	-124 528
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-131 714	-135 700	-129 259	-122 228
Resultat efter finansiella poster		573 454	310 250	-6 090	563 912
Resultat före skatt		573 454	310 250	-6 090	563 912
Årets Resultat		573 454	310 250	-6 090	563 912
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-161 000	-245 000	-245 000	-245 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttr fond	28 806	250 000	132 194	24 716
	Underhållsfond	-132 194	5 000	-112 806	-220 284
	Underhållsfond	-132 194	5 000	-112 806	-220 284
Resultat efter avsättning underhållsfond		441 260	315 250	-118 896	343 628

Motala den 12 / 5 2020


 Birgitta Janestedt


 Anna Brage


 Bo Portling


 Joel Eld


 Dick Bytander

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Motalahus nr 9 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

