

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Mjölbyhus nr 6  
Org nr: 723000-0809



RBF Mjölbyhus nr 6

Anmälan till föreningsstämman den 26/11 klockan 18:00

Efter avslutad mötesförhandling bjuder föreningen på förtäring varför anmälan erfordras.

OBS: Inga anmälningar om förtäring efter sista anmälningdagen.

Man kan EJ heller göra egna anmälningar till Kvarnparken.

Har du/ni någon allergi är det bra om ni skriver det på anmälan.

Anmälan lämnas på vicevärdskontoret.

Senaste anmälningdatum är tisdagen den 19 november.

Lägenhet nr \_\_\_\_\_ antal personer \_\_\_\_\_

Namn \_\_\_\_\_

Ev. allergier \_\_\_\_\_

**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för  
RBF Mjölbyhus nr 6**

Dag: Tisdagen den 2019-11-26.

Tid: 18:00

Plats: Kvarnparken

**Dagordning**

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

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
MJÖLBYHUS NR 6

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 6 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-05.

Föreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113 % till 156 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 984 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 728 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stjärnan 2, Månen 1, Solen 1 samt Planeten 2 i Mjölby kommun med 247 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1963-1967. Fastighetens adress är Stjärngatan 11, 13, 14, Ekgatan 8, 12-14 A-B, 16 A-C. Folkplan 1 A-B, Birgittagatan 1 A-B, 3 A-C samt Folkungagatan 37 i Mjölby.

Fastigheterna är fullförsäkrade i RB-försäkring, Proinova AB via Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	134
3 rum och kök	87
4 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	25
Antal garage	94
Antal p-platser	167

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 446 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea	16 903 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	135 123 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 941 000 kr

Riksbyggen i MO västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### 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 860 tkr och planerat underhåll för 631 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte kallvattenledningar	2014
Takreovering	2014
Bostäder	2015
VA	2015
Markytor	2015
Huskropp utvändigt	2016-2017
Markytor	2016-2017

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	94 678 kr
Installationer	20 947 kr
Huskropp utvändigt	217 475 kr
Markytor	231 063 kr
Garage och p-platser	13 639 kr

#### Planerat underhåll

	År
Byte av källarfönster i låghusen	2019-2020
Tak över källarnedgångar	2019-2020
Omläggning av tak Folkungag. 37	2019-2020
Byte av 3 garageportar	2019-2020
Fortsatt radonmätning	2019-2020
Målning trappuppgångar i höghusen	2019-2020



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bengt Bergh	Ordförande	2019
Karl-Reinert Jansson	Sekreterare	2020
Hans Johansson	Vice ordförande	2020
Christina Nyman Karlsson	Ledamot	2020
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jonas Hultman	Suppleant	2019
Ulf Karlsson	Suppleant	2020
Markus Svensson	Suppleant	2019
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Hjalmarsson	Förtroendevald revisor 2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

<b>Revisorsuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven-Erik Kumlin	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Karlsson	2019
Stig Siivola Karlsson	2019

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entreprenören som uppförde grillplatserna har inte skickat fakturan till föreningen på utfört arbete ännu. Detta medför att kostnaden på ca. 250 000 kr kommer att belasta nästa räkenskapsår.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 288 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 289 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 5 %.

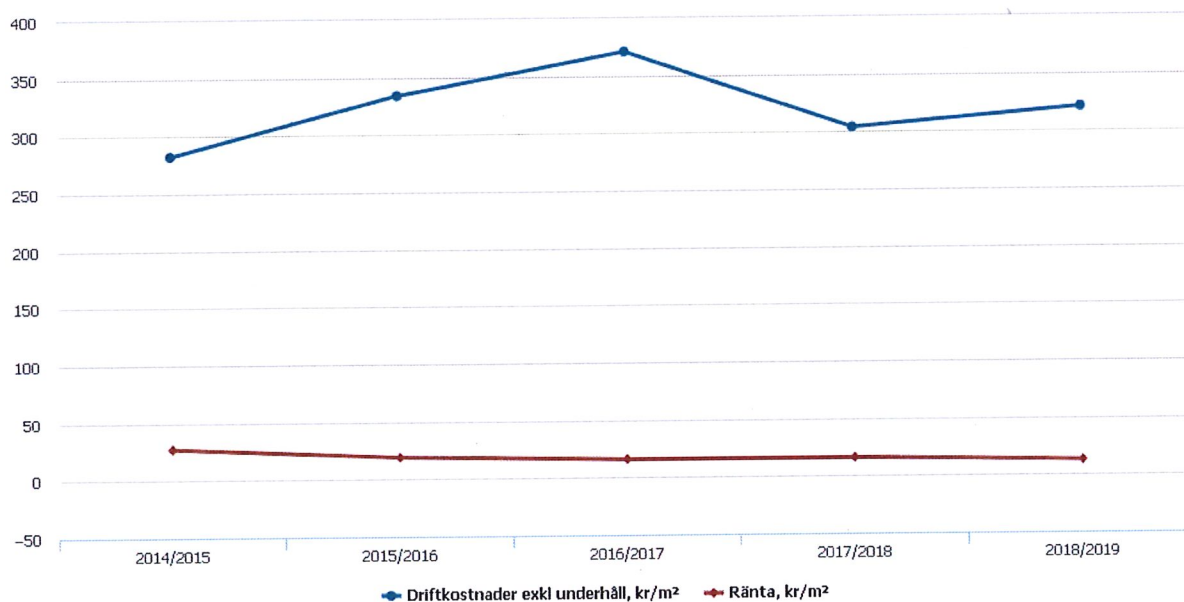
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 527 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 331	9 327	8 877	8 881	8 885
Resultat efter finansiella poster	743	-1 564	307	-1 346	500
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	58	58	58	58	58
Balansomslutning	21 463	21 328	24 111	22 788	24 048
Soliditet %	29	25	28	29	33
Likviditet %	156	111	173	94	133
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	527	527	502	502	502
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	303	371	334	282
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	13	16	16	19	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	22	0	76	58	37
Lån, kr/m <sup>2</sup>	778	817	855	773	809



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	732 093	0	6 237 677	-1 564 384
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 564 384	1 564 384
Reservering underhållsfond		1 014 120	-1 014 120	
Ianspråktagande av underhållsfond		-631 239	631 239	
Årets resultat				743 670
<b>Vid årets slut</b>	<b>732 093</b>	<b>382 881</b>	<b>4 290 412</b>	<b>743 670</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 673 293
Årets resultat	743 670
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 014 120
Årets ianspråktagande av underhållsfond	631 239
<b>Summa</b>	<b><u>5 034 082</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **5 034 082**

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

10

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 331 178	9 326 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	427 624	145 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 758 802</b>	<b>9 472 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 207 071	-7 798 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-744 033	-699 560
Personalkostnader	Not 6	-1 123 416	-1 540 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 215	-985 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 058 735</b>	<b>-11 024 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>700 066</b>	<b>-1 551 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	260 832	260 832
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 651	-273 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>43 603</b>	<b>-12 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>743 670</b>	<b>-1 564 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>743 670</b>	<b>-1 564 384</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 8	14 667 426	15 571 174
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	254 109	334 577
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 921 535</b>	<b>15 905 751</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 069	1 069
Andra långfristiga fordringar	Not 10	2 717 000	2 717 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 718 069</b>	<b>2 718 069</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 639 603</b>	<b>18 623 819</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 561	34 261
Övriga fordringar		339 782	344 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	278 278	533 812
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>648 621</b>	<b>913 036</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 175 031	1 791 557
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 175 031</b>	<b>1 791 557</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 823 652</b>	<b>2 704 593</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 463 255</b>	<b>21 328 411</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	732 093	732 093	
Fond för yttre underhåll	382 881	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 114 974</b>	<b>732 093</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 290 413	6 237 677	
Årets resultat	743 670	-1 564 384	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 034 082</b>	<b>4 673 293</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 149 056</b>	<b>5 405 386</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 857 065	13 522 379
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 857 065</b>	<b>13 522 379</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	657 415	649 516
Leverantörsskulder		434 787	385 509
Skatteskulder		68 819	38 726
Övriga skulder		222 248	290 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 073 865	1 036 081
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 457 134</b>	<b>2 400 646</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 463 255</b>	<b>21 328 411</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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 912 256	8 912 256
Hyror, lokaler	41 536	41 536
Hyror, garage	223 244	223 244
Hyror, p-platser	142 410	137 065
Hyror, övriga	25 000	25 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 028	-11 756
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-200	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-930
Elavgifter	960	720
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 331 178</b>	<b>9 326 935</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	48 737	41 811
Fakturerade kostnader	5 040	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
Övriga rörelseintäkter	127 235	47 262
Försäkringsersättningar	246 612	55 934
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>427 624</b>	<b>145 733</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-631 239	-2 561 724
Reparationer	-860 116	-879 239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-351 349	-276 410
Försäkringspremier	-269 732	-244 074
Kabel- och digital-TV	-444 359	-444 296
Pcb/Radonsanering	-74 196	-28 163
Återbäring från Riksbyggen	7 700	24 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 689	0
Serviceavtal	0	-1
Obligatoriska besiktningar	-35 999	-22 893
Bevakningskostnader	-133 697	-129 876
Snö- och halkbekämpning	-12 825	-15 750
Förbrukningsinventarier	-159 955	-121 554
Fordons- och maskinkostnader	-26 695	-21 659
Vatten	-429 950	-418 261
Fastighetsel	-460 891	-429 823
Uppvärmning	-1 871 083	-1 888 474
Sophantering och återvinning	-296 579	-329 747
Förvaltningsarvode drift	-149 415	-10 859
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 207 071</b>	<b>-7 798 303</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-523 757	-498 611
Lokalkostnader	-3 125	0
Hyra inventarier & verktyg	-48 078	-4 002
Resekostnader	-10	0
Annonsering och reklam	-4 915	-2 581
IT-kostnader	-2 955	-11 753
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-22 806
Övriga förvaltningskostnader	0	-220
Kreditupplysningar	-7 725	-1 160
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 335	-48 001
Representation	-25 404	-35 014
Kontorsmateriel	-7 048	-24 173
Telefon och porto	-36 178	-28 799
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	-1 007
Medlems- och föreningsavgifter	-12 350	-12 350
Köpta tjänster	-599	-7 500
Bankkostnader	-1 996	-2 704
Övriga externa kostnader	-5 487	1 120
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-744 033</b>	<b>-699 560</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-519 645	-571 616
Lön till övrig personal	0	-252 584
Uttagsskatt	-177 795	-223 749
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-38 215	-35 490
Övriga ersättningar	-607	-585
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-66 124	-20 252
Övriga kostnadsersättningar	-12 760	-55 753
Pensionskostnader	-26 020	-38 442
Övriga personalkostnader	-12 301	-9 528
Sociala kostnader	-223 449	-287 166
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 123 416</b>	<b>-1 540 664</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i intresseföreningen	260 832	260 832
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>260 832</b>	<b>260 832</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 895 828	13 895 828
Mark	615 596	615 596
Standardförbättringar	22 470 920	22 182 090
Tillkommande utgifter	95 000	0
Markanläggning	844 239	689 656
	<b>37 921 583</b>	<b>37 383 170</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	383 830
Markanläggning	0	154 583
	<b>0</b>	<b>538 413</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 921 583</b>	<b>37 921 583</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 155 440	-12 877 523
Standardförbättringar	-8 986 922	-8 416 535
Tillkommande utgifter	-1 583	0
Markanläggningar	-206 465	-168 069
	<b>- 22 350 410</b>	<b>- 21 462 127</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-277 917	-279 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-576 003	-570 387
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 500	0
Årets avskrivning markanläggningar	-40 328	-38 396
	<b>- 903 748</b>	<b>- 888 283</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 23 254 158</b>	<b>- 22 350 410</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 667 426</b>	<b>15 571 173</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	462 472	740 388
Mark	615 596	615 596
Standardförbättringar	12 907 996	13 577 415
Tillkommande utgifter	83 917	0
Markanläggningar	597 446	637 774
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>135 123 000</b>	<b>89 941 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>101 908 000</i>	<i>69 823 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 215 000</i>	<i>20 118 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	1 088 931	893 713
Inventarier och verktyg	240 037	195 218
	<b>1 328 968</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	240 037
	<b>0</b>	<b>240 037</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 328 968</b>	<b>1 328 968</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-986 914	-701 545
Inventarier och verktyg	-7 477	-195 218
	<b>- 994 391</b>	<b>- 896 763</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-56 464	-90 151
Inventarier och verktyg	-24 004	-7 477
	<b>- 80 468</b>	<b>- 97 628</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-1 043 378	-791 696
Inventarier och verktyg	-31 481	-202 695
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 074 859</b>	<b>- 994 391</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>254 109</b>	<b>334 577</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	45 553	102 017
Inventarier och verktyg	208 556	232 560

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	2 717 000	2 717 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 717 000</b>	<b>2 717 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	145 566	124 166
Förutbetalda driftkostnader	0	29 723
Förutbetald kabel-tv-avgift	111 101	111 086
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 611	268 837
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>278 278</b>	<b>533 812</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	348 710	71 698
Transaktionskonto	2 826 321	1 719 859
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 175 031</b>	<b>1 791 557</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	13 514 480	14 171 895
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-657 415	-649 516
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 857 065</b>	<b>13 522 379</b>

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,91%	2020-06-11	993 410,00	0,00	32 840,00	960 570,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-12-30	430 936,00	0,00	78 352,00	352 584,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-12-30	70 828,00	0,00	1 772,00	69 056,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-06-01	1 960 000,00	0,00	40 000,00	1 920 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2020-09-30	433 485,00	0,00	192 660,00	240 825,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2020-12-01	910 000,00	0,00	20 000,00	890 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-01-30	2 685 000,00	0,00	60 000,00	2 625 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-03-01	300 743,00	0,00	109 365,00	191 378,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-03-30	2 700 000,00	0,00	60 000,00	2 640 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-12-01	607 093,00	0,00	54 524,00	552 569,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-06-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2022-09-30	1 580 400,00	0,00	7 902,00	1 572 498,00
<b>Summa</b>			<b>14 171 895,00</b>	<b>0,00</b>	<b>657 415,00</b>	<b>13 514 480,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 657 415 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 629 660 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 10 884 820 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna löner	55 541	101 217
Upplupna sociala avgifter	58 419	31 802
Upplupna räntekostnader	17 368	28 108
Upplupna elkostnader	34 117	34 064
Upplupna värmekostnader	80 393	81 550
Upplupna revisionsarvoden	19 900	19 900
Upplupna styrelsearvoden	67 425	0
Övriga upplupna kostnader för fastighetservice	26 625	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	714 077	739 440
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 073 865</b>	<b>1 036 081</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Fastighetsinteckning	27 908 000	27 908 000



Styrelsens underskrifter

Mjölby 2019-09-04  
Ort och datum

Bengt Bergh

Bengt Bergh

Hans Johansson

Hans Johansson

Karl-Reinert Jansson

Karl-Reinert Jansson

Dick Bytander

Dick Bytander

Christina Nyman Karlsson

Christina Nyman Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

Anders Hjalmarsson

Anders Hjalmarsson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Mjölbyhus nr 6  
Org. nr. 723000-0809

## 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 4 november 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor



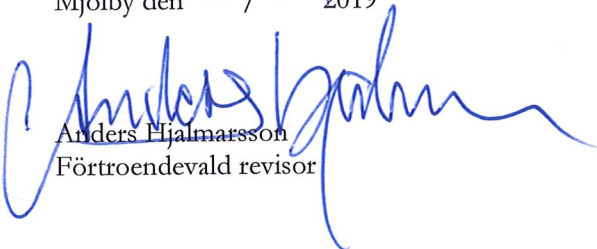
# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Mjölbyhus nr 6, organisationsnummer 723000-0809

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Mjölbyhus nr 6 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Mjölby den 5 / 11 2019

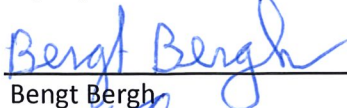
  
Anders Hjalmarsson  
Förtroendevald revisor

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 2018/2019	Prognos 2018/2019	Budget 2019/2020
	ÅRSavgifter och hyror	9 339 101	9 313 727	9 343 693	9 343 693
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	-12 886	-11 756	-12 886	-11 026
	ÖVRIGA avgifter	720	0	0	0
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	113 835	90 000	145 925	145 925
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>9 440 770</b>	<b>9 391 971</b>	<b>9 476 732</b>	<b>9 478 592</b>
	REPARATIONER	-879 239	-600 000	-600 000	-600 000
	UNDERHÅLL	-2 561 724	-1 000 000	-678 745	-750 000
	FASTIGHETSSKATT	-276 410	-276 000	-276 410	-276 410
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-10 859	0	0	0
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0	-123 750	-240 000
	4116 Pcb/radon	-28 163	0	-12 300	0
	4117 Rabatt/återbäring från RB	24 500	7 000	8 000	8 160
	4141 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0	-7 044	
	4142 Hissbesiktning	-22 893	0	0	25 000
	4150 Bevakningskostnader	-129 876	-119 053	-130 000	-132 600
	4191 Snö- och halkbekämpning	-15 750	-15 000	-15 000	-15 000
	4610 Fastighetsel	-429 823	-638 507	-456 400	-474 656
	4620 Uppvärmning	-1 888 474	-2 113 854	-1 845 351	-1 901 154
	4630 Vatten	-418 261	-458 072	-435 600	-446 490
	4640 Sophämtning	-329 747	-300 214	-305 500	-311 304
	4710 Fastighetsförsäkring	-244 074	-256 280	-291 132	-296 955
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-444 296	-444 296	-444 296	-444 296
	5410 Förbrukningsinventarier	-10 377	-5 000	-37 304	-38 050
	5460 Förbrukningsmaterial	-111 037	-90 000	-110 000	-120 000
	5480 Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0	-1 901	0
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-498 611	-513 569	-518 325	-533 875
	6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utöv	0	0	-11 875	
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 557 963</b>	<b>-4 946 845</b>	<b>-4 737 777</b>	<b>-4 921 220</b>
	ÖVRIGA KOSTNADER	-222 527	-140 500	-279 248	-295 293
	PERSONALKOSTNADER	-1 540 664	-1 516 005	-971 492	-975 492
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-985 911	-976 874	-996 435	-996 435
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-11 024 438</b>	<b>-9 456 224</b>	<b>-8 540 108</b>	<b>-8 814 850</b>
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 583 668</b>	<b>-64 253</b>	<b>936 624</b>	<b>663 742</b>
	8251 Ränteintäkter från långfristiga fordringar	260 832	250 000	75 000	82 000
	8318 Dröjsmålsränteintäkter	54	0	345	345
	<b>RÄNTEINTÄKTER</b>	<b>260 886</b>	<b>250 000</b>	<b>75 345</b>	<b>82 345</b>
	RÄNTEKOSTNADER	-273 500	-275 000	-204 700	-224 700
	<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-12 614</b>	<b>-25 000</b>	<b>-129 355</b>	<b>-142 355</b>
	<b>Årets Resultat</b>	<b>-1 596 281</b>	<b>-89 253</b>	<b>807 269</b>	<b>521 387</b>

2072 Årets avsättn underhållsfond	-1 014 120	-1 014 120	-1 014 120	-1 014 120
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	2 312 514	200 000	678 745	750 000
Underhållsfond	1 298 394	200 000	678 745	750 000
Underhållsfond	1 298 394	200 000	678 745	750 000

<b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b>	<b>-297 887</b>	<b>-903 373</b>	<b>471 894</b>	<b>257 267</b>
-------------------------------------------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------

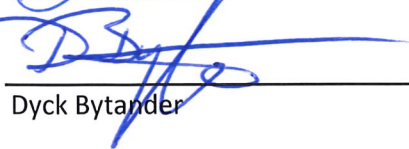
Mjölby den 27 / 3 2019



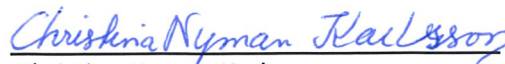
Bengt Bergh



Hans Johansson



Dyck Bytander



Christina Nyman Karlsson



Karl-Reinert Jansson

---

# 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 Mjölbyhus nr 6

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Mjölbyhus nr 6 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

