

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Motalahus nr 10  
Org nr: 716402-8271



# RBF MOTALA HUS NR 10

Anmälan till Föreningsstämma den 7 juni 2021 kl.17.30

**Plats: Gräsmattan vid lekplatsen i vårt område (medtag egen stol)**

Styrelsen vill informera om att det blir en annorlunda stämma i år pga. Covid-19 vilket innebär att den blir utomhus och vid vår lekplats. Stämman kommer att genomföras oavsett väder så vid regn medtag paraply och regnkläder. Föreningen kommer inte att bjuda på någon förtäring denna gång.

Medtag årsredovisningen!

Styrelsen

**Anmälan lämnas till föreningsexpeditionen Strandvägen 107 B senast anmälningdatum är onsdagen den 2 juni 2020.**

.....

Namn \_\_\_\_\_

Antal \_\_\_\_\_ personer

Adress \_\_\_\_\_

## Välkomna!



**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för  
RBF Motalahus nr 10**

Dag: Måndagen den 2021-06-07.

Tid: 17:30

Plats: Utomhus på gräsmattan vid lekparken

**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.

STYRELSEN I  
RBF MOTALAHUS NR 10

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Motalahus nr 10 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårets  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25.

Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att man genomfört mindre underhåll under 2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 396% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 396% till 519%.

I resultatet ingår avskrivningar med 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 986 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ljustret 1 i Motala kommun med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1986. Fastighetens adress är Strandvägen 101 - 167.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova via RB-försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	11
4 rum och kök	23
Total bostadsarea	3 426 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	27 669 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 669 000 kr

Riksbyggen 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. 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 45 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ventiliationsarbete	2004	
Byte av lekutrustning	2005	
Byte panel husgavlar	2005-2006	
Målning & underhåll fasader	2007-2008, 2010-2011	
Utbyte ventilationsaggregat	2012	
Rengöring och målning av tak	2013-2014	11 st
Asfaltering	2014	
Byte panel & målning av husgavlar	2015-2016	
Byte av varmvattenbredare	2016	
Markytor	2016	
Montering av nytt värmeåtervinningsaggregat	2018	
Byte av varmvattensberedare	2017	
Byte spröjs	2018	
Ventilationsarbete	2018	
Byte av ytterdörrar	2019	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av värmeaggregat	61 026

#### Planerat underhåll

	År
Byte av garageportar	2021
Byte av panel	2022
Målning av fasader, fönster, dörrar	2022

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>
Lena Bengtsson Olsson	Ordförande	2021
Jan Andersson	Ledamot	2022
Ove Fahlgren	Ledamot	2021
Gabriella Johansson	Sekreterare	2022
Jerry Johansson	Ledamot	2022
Rebecka Staf	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gusten Johansson	Suppleant	2021
Christer Johansson	Suppleant	2021
Rolf Holgersson	Suppleant	2021
Jonas Larsson	Suppleant Riksbyggen	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Tommy Karlsson	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Kenneth Blixt

### Valberedning

Lena Lintzén  
Margareta Hammarlund

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

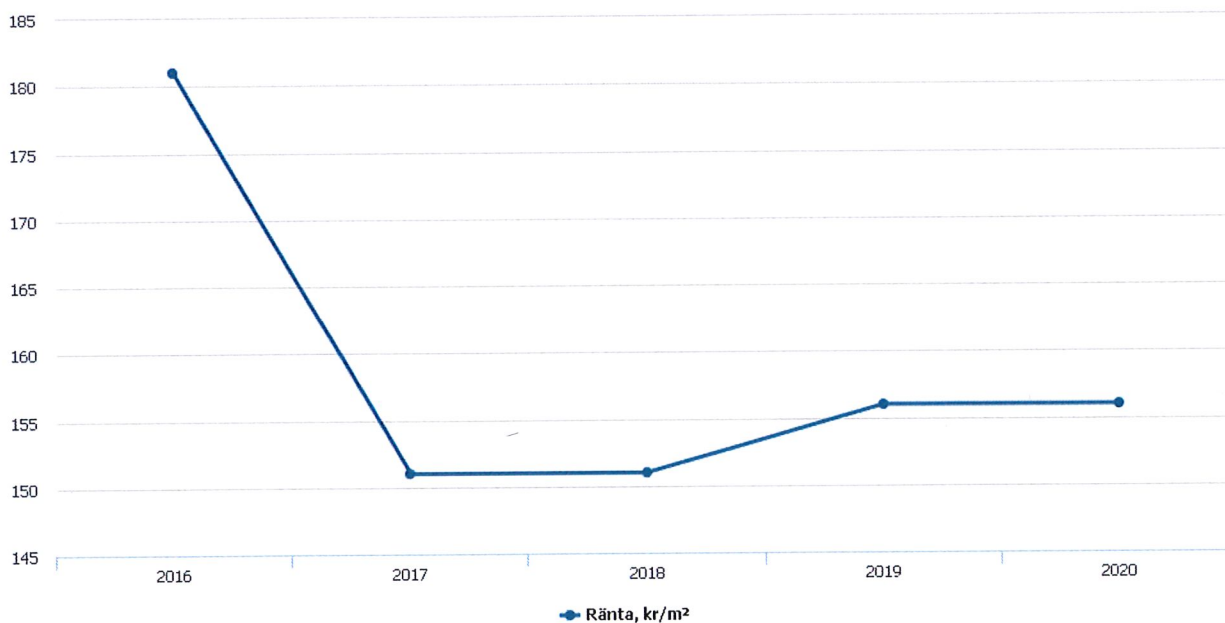
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 320	2 289	2 256	2 318	2 154
Resultat efter finansiella poster	769	188	446	740	-10
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	104	75	75	75	75
Balansomslutning	21 617	21 108	21 107	20 920	20 399
Soliditet %	18	15	14	12	9
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	519	399	399	331	212
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	29	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	655	646	681	676	641
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	156	156	153	151	181
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	86	0	32	59	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 031	5 104	5 176	5 248	5 273



**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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	978 987	0	2 050 961	187 865
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			187 865	-187 865
Reservering underhållsfond		357 000	-357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 026	61 026	
Årets resultat				768 654
<b>Vid årets slut</b>	<b>978 987</b>	<b>295 974</b>	<b>1 942 852</b>	<b>768 654</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 238 826
Årets resultat	768 654
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 026
<b>Summa</b>	<b>2 711 506</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 711 506</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 320 453	2 289 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 989	106 969
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 432 442</b>	<b>2 395 975</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-584 757	-1 134 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 019	-236 918
Personalkostnader	Not 6	-95 790	-95 330
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217 000	-217 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 130 567</b>	<b>-1 683 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 301 875</b>	<b>712 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	9 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 222	-534 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-533 222</b>	<b>-524 497</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>768 654</b>	<b>187 865</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>768 654</b>	<b>187 865</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	18 210 767	18 427 767
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 210 767</b>	<b>18 427 767</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	102 000	102 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 312 767</b>	<b>18 529 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar		67 072	85 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	84 081	76 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 162</b>	<b>162 216</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 153 245	2 416 664
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 153 245</b>	<b>2 416 664</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 304 407</b>	<b>2 578 880</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 617 174</b>	<b>21 108 647</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	978 987	978 987
Fond för yttre underhåll	295 974	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 274 961</b>	<b>978 987</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 942 852	2 050 961
Årets resultat	768 654	187 865
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 711 506</b>	<b>2 238 826</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 986 467</b>	<b>3 217 813</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 239 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 291 670</b>	<b>17 239 609</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 947 939	246 096
Leverantörsskulder	23 612	21 882
Skatteskulder	17 045	53 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	329 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 339 037</b>	<b>651 225</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 617 174</b>	<b>21 108 647</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. 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 245 105	2 211 932
Hyror, garage	78 624	77 616
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 276	-542
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 320 453</b>	<b>2 289 006</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	102 000	102 000
Övriga ersättningar	6 844	4 849
Övriga rörelseintäkter	120	120
Försäkringsersättningar vattenskada	3 025	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>111 989</b>	<b>106 969</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-61 026	-661 151
Reparationer	-44 866	-4 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-207 517	-207 518
Försäkringspremier	-34 293	-33 463
Återbäring från Riksbyggen	0	900
Obligatoriska besiktningar	-1 200	0
Snö- och halkbekämpning	-6 125	-19 550
Förbrukningsinventarier	-22 225	-4 453
Fordons- och maskinkostnader	-525	-425
Vatten	-104 536	-101 794
Fastighetsel	-23 508	-32 710
Sophantering och återvinning	-56 024	-54 025
Förvaltningsarvode drift	-22 912	-15 799
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-584 757</b>	<b>-1 134 365</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-81 015	-79 031
IT-kostnader	-129 278	-130 968
Arvode, yrkesrevisor	-11 000	-11 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 387	-5 324
Representation	-112	-5 399
Kontorsmateriel	-1 097	-1 065
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	-700	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-233 019</b>	<b>-236 918</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda. Timersättning	-7 504	-6 608
Styrelsearvoden	-50 100	-48 300
Sammanträdesarvoden *	-7 800	-17 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 710	-6 570
Övriga kostnadsersättningar	-734	-327
Sociala kostnader	-20 942	-15 625
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 790</b>	<b>-95 330</b>

\*Färre sammanträden p.g.a. Covid-19.

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag *	0	9 792
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>9 792</b>

\*Uteblev år 2020 p.g.a. Covid-19

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 700 000	21 700 000
Mark	1 500 000	1 500 000
	<b>23 200 000</b>	<b>23 200 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 200 000</b>	<b>23 200 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 772 233	-4 555 233
	<b>-4 772 233</b>	<b>-4 555 233</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-217 000	-217 000
	<b>-217 000</b>	<b>-217 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 989 233</b>	<b>-4 772 233</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 210 767</b>	<b>18 427 767</b>

**Varav**

Byggnader	16 710 767	16 927 767
Mark	1 500 000	1 500 000

**Taxeringsvärden**

Småhus	27 669 000	27 669 000
	<b>27 669 000</b>	<b>27 669 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 845 000</i>	<i>15 845 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 824 000</i>	<i>11 824 000</i>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen	102 000	102 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 393	34 293
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 276	20 254
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 412	21 828
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>84 081</b>	<b>76 375</b>



## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 239 609	17 485 705
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 952	-246 096
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 878 987	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 291 670</b>	<b>17 239 609</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,91%	2021-03-15	3 712 900,00	0,00	138 800,00	3 574 100,00
STADSHYPOTEK	2,18%	2021-04-30	7 343 231,00	0,00	38 344,00	7 304 887,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2023-01-30	6 429 574,00	0,00	68 952,00	6 360 622,00
<b>Summa</b>			<b>17 485 705,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246 096,00</b>	<b>17 239 609,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 177 144 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 246 096 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 984 384 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 255 225 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 200	9 151
Upplupna räntekostnader	77 752	78 545
Upplupna elkostnader	3 500	4 000
Upplupna kostnader för renhållning	548	548
Upplupna revisionsarvoden	17 912	6 912
Upplupna styrelsearvoden	29 125	29 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 404	201 698
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>350 441</b>	<b>329 979</b>

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 695 000	22 695 000


## Not Eventualförpliktelser

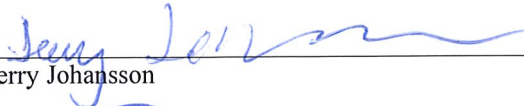
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Styrelsens underskrifter

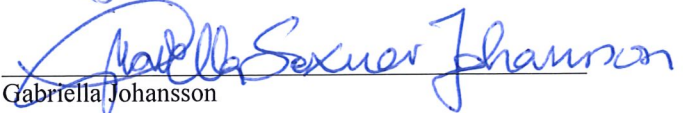
Motala 2021-03-22

Ort och datum

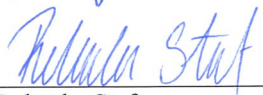
  
Lena Bengtsson Olsson  
Ordförande

  
Jerry Johansson

  
Jan Andersson

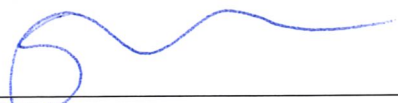
  
Gabriella Johansson


  
Ove Fahlgren

  
Rebecka Staf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021

Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

  
Tommy Karlsson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Motalahus nr 10  
Org. nr. 716402-8271

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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.

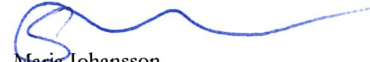
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 23 april 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Motalahus nr 10 organisationsnummer 716402-8271.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Motalahus nr 10 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Motala den 17/4 2021



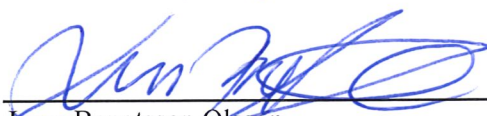
Tommy Karlsson  
Förtroendevald revisor

## Budgetförslag resultaträkning


Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
	ÅRSavgifter och hyror	2 290 448	2 312 565	2 324 628	2 347 079
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	-1 442	-900	-4 176	-4 176
	ÖVRIGA avgifter	102 000	102 000	102 000	102 000
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	4 969	6 512	6 441	6 525
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 395 975</b>	<b>2 420 177</b>	<b>2 428 893</b>	<b>2 451 428</b>
	REPARATIONER	-4 377	-70 000	-33 988	-50 000
	UNDERHÅLL	-661 151	-250 000	-61 026	-400 000
	FASTIGHETSSKATT	-207 518	-207 518	-207 518	-207 518
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-15 799	-31 596	-24 047	-25 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	900	900	0	0
	4191 Snö- och halkbekämpning	-19 550	-30 000	-6 125	-20 000
	4610 Fastighetsel	-32 710	-29 830	-30 000	-30 900
	4630 Vatten	-101 794	-105 600	-107 000	-109 140
	4640 Sophämtning	-54 025	-54 200	-56 100	-57 300
	4710 Fastighetsförsäkring	-33 463	-35 140	-34 300	-35 300
	5410 Förbrukningsinventarier	0	0	-17 786	-5 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-4 453	-4 500	-5 500	-6 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-79 031	-81 420	-81 050	-82 300
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-339 925</b>	<b>-371 386</b>	<b>-361 908</b>	<b>-370 940</b>
	5690 Övriga kostnader för transportmedel	-425	-450	-525	-425
	6067 Pantförskrivningsavgifter	-1 860	-1 860	-2 365	-2 856
	6068 Överlåtelseavgifter	-3 464	-4 652	-1 183	-3 549
	6072 Extern representation ej avdragsgill	-5 399	-5 300	-120	-5 300
	6150 Trycksaker	-1 065	-1 100	-1 100	-1 100
	6230 Datakommunikation	-130 968	-130 968	-130 990	-130 990
	6420 Revisionsarvode	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
	6570 Bankkostnader	-1 730	-1 730	-1 730	-1 730
	6590 Övriga externa tjänster	-700	0	0	-33 000
	6982 Föreningsavgifter ej avdragsgilla	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700
	6992 Övriga externa kostnader ej avdragsgilla	0	-700	-700	-700
	<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-158 311</b>	<b>-159 460</b>	<b>-151 413</b>	<b>-192 350</b>
	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-95 330</b>	<b>-93 658</b>	<b>-101 454</b>	<b>-101 979</b>
	<b>AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>-217 000</b>	<b>-217 000</b>	<b>-217 000</b>	<b>-217 000</b>
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-1 683 613</b>	<b>-1 369 022</b>	<b>-1 134 307</b>	<b>-1 539 787</b>
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>712 362</b>	<b>1 051 155</b>	<b>1 294 585</b>	<b>911 641</b>
	<b>RÄNTEINTÄKTER</b>	<b>9 792</b>	<b>9 792</b>	<b>0</b>	<b>9 792</b>
	<b>RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>-534 289</b>	<b>-529 495</b>	<b>-535 347</b>	<b>-527 320</b>

Konto Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-524 497	-519 703	-535 347	-517 528
Resultat efter finansiella poster	187 865	531 452	759 238	394 113
Resultat före skatt	187 865	531 452	759 238	394 113
Årets Resultat	187 865	531 452	759 238	394 113
2072 Årets avsättn underhållsfond	-357 000	-257 000	-357 000	-357 000
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	465 443	250 000	61 026	400 000
Underhållsfond	108 443	-7 000	-295 974	43 000
Underhållsfond	108 443	-7 000	-295 974	43 000
Resultat efter avsättning underhållsfond	296 308	524 452	463 264	437 113

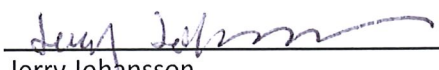
Motala den 14/12 2020


  
Lena Bengtsson Olsson

  
Jan Andersson

  
Gabriella Saxner Johansson

  
Ove Fahlgren

  
Jerry Johansson

  
Rebecka Staf

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Motalahus nr 10 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)

