

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Eskilstunahus 2
Org nr: 718000-3431



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader än föregående verksamhetsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 232% till 281%.

I resultatet ingår avskrivningar med 31 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 41 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flygfisken 14 och Flygfisken 15 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Tuna torg 4 och Tegnergatan 2 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
24	12	0	0	0	0	36

Varje lägenhet har en tillhörande p-plats.

Antal mc-platser: 2

Total tomtarea: 2 960 m²

Bostäder bostadsrätt: 1 608 m²

Årets taxeringsvärde 14 510 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 270 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 51 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 334 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Skorstensrenovering	2013
Stenkistor för dagvatten	2014
Byte radiatortermostater	2015
Balkongrenovering	2015
Byte kodlås	2016
Markytor	2016
Byte låssystem	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer (Styrsystem undercentral)	120 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wladyslaw Kobylinski	Ordförande	2020
Edward O'gorman	Vice ordförande	2020
Carina Vretman	Sekreterare	2020
Magnus Lovén	Ledamot	2020
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Evelina Fält	Suppleant	2020
Peter Deivard	Suppleant	2020
Per Englund	Suppleant	2020
Lise-Lott Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Pirko Puiseva	Förtroendevald revisor	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

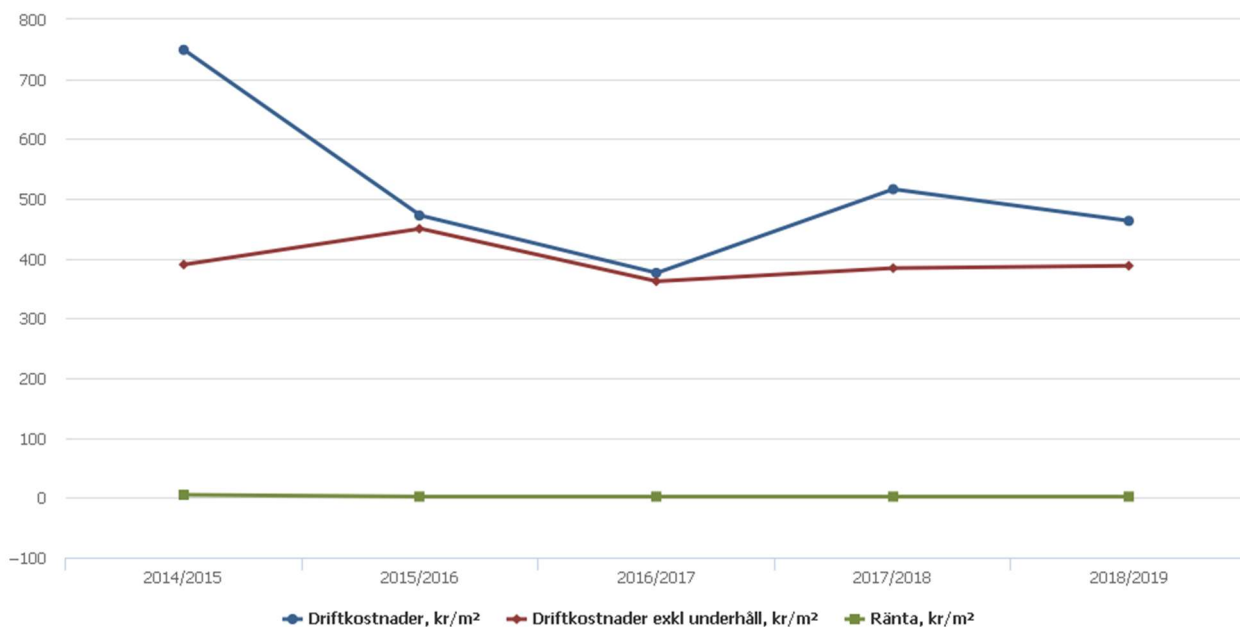
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5% och värmertilägg med 3% fr.o.m. 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 519 kr/m²/år.

Under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 007	982	951	951	951
Resultat efter finansiella poster	10	-105	107	-3	-429
Årets resultat	10	-105	107	-3	-429
Resultat exklusive avskrivningar	41	-55	167	57	-369
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-293	-399	-152	-248	-674
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	208	214	198	190	190
Balansomslutning	991	1 023	1 074	1 035	1 148
Soliditet %	63	60	67	60	54
Likviditet %	281	232	308	182	154
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	519	506	490	490	490
Bränsletillägg, kr/m ²	106	105	101	101	101
Driftkostnader, kr/m ²	463	516	376	472	749
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	384	362	450	390
Ränta, kr/m ²	2	2	2	2	5
Underhållsfond, kr/m ²	891	1 021	676	491	324
Lån, kr/m ²	107	108	109	110	110
Skuldkvot %	0,17	0,17	0,18	0,18	0,18



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 400	1 219 097	-526 510	-105 767
Disposition enl. årsstämmobeslut			-105 767	105 767
Reservering underhållsfond		334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 923	119 923	
Årets resultat				9 846
Vid årets slut	31 400	1 433 174	-846 354	9 846

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-632 277
Årets resultat	9 846
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-334 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 923
Summa	-836 508

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 836 508

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 006 892	982 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 742	45 495
Summa rörelseintäkter		1 054 634	1 028 215
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-744 794	-829 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 104	-196 911
Personalkostnader	Not 6	-73 320	-59 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-31 282	-50 179
Summa rörelsekostnader		-1 046 501	-1 135 961
Rörelseresultat		8 134	-107 746
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 184	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	330	214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 802	-3 419
Summa finansiella poster		1 712	1 979
Resultat efter finansiella poster		9 846	-105 767
Årets resultat		9 846	-105 767

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	398 377	429 659
Summa materiella anläggningstillgångar		398 377	429 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		452 377	483 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-2 822	-169
Övriga fordringar	Not 14	78 810	85 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	53 801	51 460
Summa kortfristiga fordringar		129 788	136 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	408 911	403 036
Summa kassa och bank		408 911	403 036
Summa omsättningstillgångar		538 699	539 857
Summa tillgångar		991 076	1 023 516

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 400	31 400
Fond för yttre underhåll		1 433 174	1 219 097
Summa bundet eget kapital		1 464 574	1 250 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-846 354	-526 510
Årets resultat		9 846	-105 767
Summa fritt eget kapital		-836 508	-632 277
Summa eget kapital		628 067	618 221
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	171 377	172 864
Summa långfristiga skulder		171 377	172 864
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 487	1 374
Leverantörsskulder	Not 18	8 394	56 273
Övriga skulder	Not 19	2 094	475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	179 658	174 310
Summa kortfristiga skulder		191 632	232 432
Summa eget kapital och skulder		991 076	1 023 516

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
Motorvärmare	Linjär	10
Fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	835 460	814 072
Hyror, garage	0	336
Hyror, p-platser	1 008	672
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-168
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-504	-336
Bränsleavgifter, bostäder	170 928	168 144
Summa nettoomsättning	1 006 892	982 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	29 784	29 784
Övriga ersättningar	4 804	9 920
Fakturerade kostnader	1 260	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	11 894	4 892
Summa övriga rörelseintäkter	47 742	45 495

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-119 923	-212 054
Reparationer	-50 549	-60 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 530	-36 810
Försäkringspremier	-26 793	-23 229
Kabel- och digital-TV	-44 812	-43 659
Återbäring från Riksbyggen	3 500	4 250
Serviceavtal	-5 259	-4 998
Bevakningskostnader (jour)	-10 062	0
Snö- och halkbekämpning	-26 219	-23 519
Förbrukningsinventarier (namntavlor)	-20 158	0
Vatten	-85 349	-90 340
Fastighetsel	-43 076	-52 882
Uppvärmning	-188 565	-213 724
Sophantering och återvinning	-64 212	-61 702
Förvaltningsarvode drift	-19 787	-10 271
Summa driftkostnader	-744 794	-829 637

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-166 422	-159 676
Arvode, yrkesrevisorer	-10 625	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 475	-7 640
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 804	-9 913
Kontorsmateriel	-2 750	-4 742
Telefon och porto	-13	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	-3 240
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-197 104	-196 911

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-8 227	0
Styrelsearvoden	-46 500	-44 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 877	-357
Pensionskostnader	-362	0
Sociala kostnader	-16 354	-14 076
Summa personalkostnader	-73 320	-59 233

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnadsinventarier	-31 282	-50 179
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-31 282	-50 179

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 184	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 184	5 184

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	330	214
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	330	214

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 719	-252
Övriga räntekostnader	-83	-3 167
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 802	-3 419

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	542 900	542 900
Standardförbättringar	1 623 216	1 623 216
Mark	49 100	49 100
	2 215 216	2 215 216
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 215 216	2 215 216

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-542 900	-542 900
Standardförbättringar	-1 242 657	-1 192 478
	- 1 785 557	- 1 735 378

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar

	-31 282	-50 179
	- 31 282	- 50 179
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 816 839	- 1 785 557

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	49 100	49 100
Standardförbättringar	349 277	380 559

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	14 510 000	12 270 000
<i>varav byggnader bostäder</i>	<i>9 600 000</i>	<i>8 254 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 910 000</i>	<i>4 016 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar (andelar i Riksbyggen)	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	54 000	54 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 822	-169
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 822	-169

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	81 418
Skattekonto	78 810	4 112
Summa övriga fordringar	78 810	85 530

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 486	7 819
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 532	40 002
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 782	3 639
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 801	51 460

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	0	2 500
Transaktionskonto	408 911	400 536
Summa kassa och bank	408 911	403 036

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	172 864	174 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 487	-1 374
Långfristig skuld vid årets slut	171 377	172 864

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,98%	2020-09-08	174 238,00	0,00	1 374,00	172 864,00
Summa			174 238,00	0,00	1 374,00	172 864,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1487 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörskulder	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	8 394	56 273
Summa leverantörskulder	8 394	56 273
Not 19 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	475	475
Skuld sociala avgifter och skatter	1 619	0
Summa övriga skulder	2 094	475
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	571	252
Upplupna elkostnader	4 319	4 090
Upplupna vattenavgifter	13 569	15 491
Upplupna värmekostnader	7 384	8 636
Upplupna kostnader för renhållning	10 856	10 451
Upplupna revisionsarvoden	0	1 000
Upplupna styrelsearvoden	46 500	44 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 643	3 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 815	86 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 658	174 310
Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	3 642 423	3 642 423
Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Wladyslaw Kobylinski

Edward O'gorman

Carina Vretman

Magnus Lovén

Johanna Dris

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Pirkko Puiseva
Förtroendevald revisor

