

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Eskilstunahus 8
Org nr: 718000-3480



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader. (Källarprojekt)

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 274% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 060 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Nonien i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Västergatan 17 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
6	24	0	0	0	0	30
				Antal garage: 8		Antal lokaler:2

Total tomtarea	1 334 m ²
Total bostadsarea	1 551 m ²
Total lokalarea	203 m ²

Årets taxeringsvärde	14 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 556 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Frisören	40 m ²	Förlängning 36 månader

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,22 % av föreningens nettoomsättning.

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 154 tkr och planerat underhåll för 1 342 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast september 2020. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte till LED-belysning i källare & på vind	2017/2018	28 tkr
Ny entrédörr och dörrstängare i källaren.	2017/2018	24 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Projekt källare Lyft av källargolv, byta huvudstammar samt relining av befintliga rör.	1 341 938

Planerat underhåll

	År
OVK	2021
Byte värmeväxlare & cirkulationspumpar	2021/2022
Byte 5 st ventilationsaggregat	2021/2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Andersson	Ordförande	2021/2022
Martin Haaparanta	Vice ordförande	2020/2021
Patrik Pettersson	Ledamot	2020/2021
Linnéa Sipilén	Sekreterare	Avsagt sig uppdraget under verksamhetsåret.
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edvin Jobark	Suppleant	2020/2021
Sinikka Grön	Suppleant	2021/2022
Kristian Segerstedt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eskilstuna KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Simon Ketonen	Förtroendevald revisor	2021/2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ritva Nurmela	2020/2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källarprojekt med Geobear, höjning av källargolv och relining av liggande stammar i källaren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 3% och hyran för garage höjdes med 14% senast 2011-09-01. Bränsleavgiften höjdes senast 2020-01-01 då den höjdes med 3%.

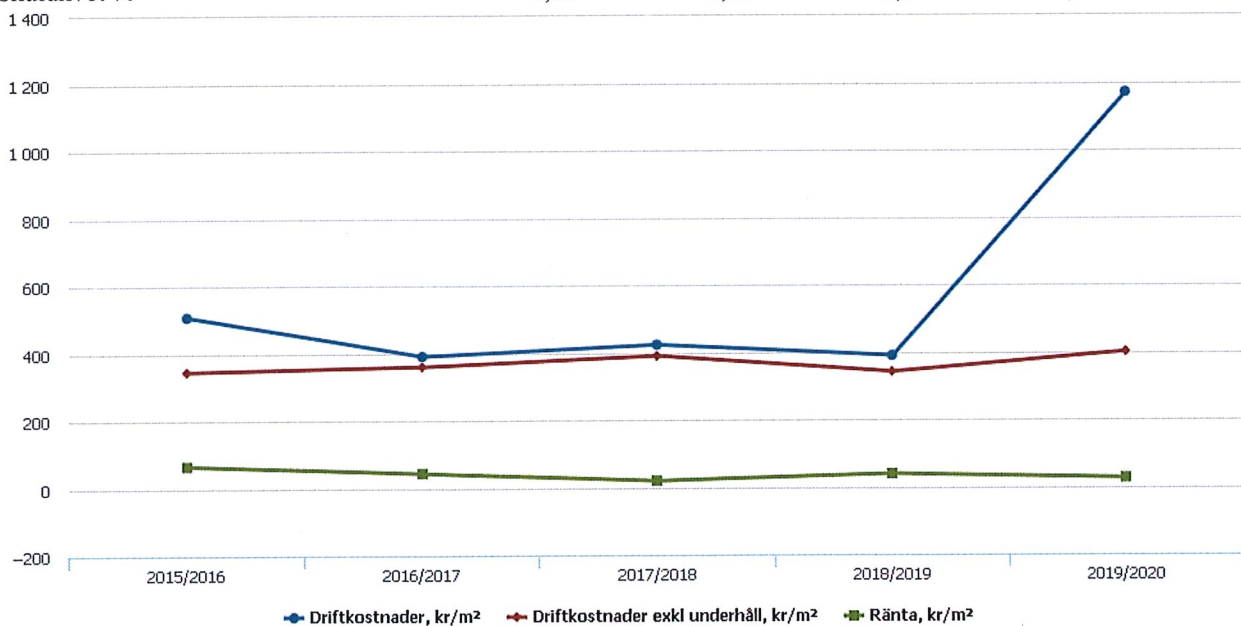
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja: årsavgiften med 2 %, hyran för garage 10% och värmeavgiften med 3% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 140	1 121	1 097	1 065	1 065
Resultat efter finansiella poster	-1 256	90	162	139	-167
Årets resultat	-1 247	90	162	139	-167
Resultat exklusive avskrivningar	-1 060	277	349	326	19
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	167	167	148	137	128
Balansomslutning	4 363	4 202	4 207	4 094	4 466
Soliditet %	-21	8	5	2	-2
Likviditet %	125	274	249	234	238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	553	541	525	525
Bränsletillägg, kr/m ²	161	159	155	151	151
Driftkostnader, kr/m ²	1 166	390	423	390	507
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	401	342	390	359	344
Ränta, kr/m ²	27	40	20	43	65
Underhållsfond, kr/m ²	167	355	268	136	38
Lån, kr/m ²	2 329	2 005	2 344	2 337	2 408
Skuldkvot %	3,10	2,68	2,87	3,06	3,47



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

B

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 996	623 282	-438 179	90 190
Disposition enl. årsstämmobeslut			90 190	-90 190
Reservering underhållsfond		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-623 282	623 282	
Årets resultat				-1 246 829
Vid årets slut	40 996	293 000	-17 707	-1 246 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-347 989
Årets resultat	-1 246 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-293 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	623 282
Summa	-1 264 536

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 264 536

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 140 256	1 121 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 908	189 749
Summa rörelseintäkter		1 317 164	1 311 042
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 044 864	-684 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 752	-217 507
Personalkostnader	Not 6	-85 162	-66 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 818	-186 818
Summa rörelsekostnader		-2 518 596	-1 156 023
Rörelseresultat		-1 201 432	155 020
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 946	1 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-47 343	-70 170
Summa finansiella poster		-45 397	-64 829
Resultat efter finansiella poster		-1 246 829	90 190
Årets resultat		-1 246 829	90 190

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 633 508	2 820 326
Summa materiella anläggningstillgångar		2 633 508	2 820 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		2 678 508	2 865 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	25 049	66 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	71 558	102 282
Summa kortfristiga fordringar		96 607	168 652
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 587 481	1 167 783
Summa kassa och bank		1 587 481	1 167 783
Summa omsättningstillgångar		1 684 088	1 336 435
Summa tillgångar		4 362 595	4 201 760

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 996	40 996
Fond för yttre underhåll		293 000	623 282
Summa bundet eget kapital		333 996	664 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 708	-438 179
Årets resultat		-1 246 829	90 190
Summa fritt eget kapital		-1 264 536	-347 989
Summa eget kapital		-930 540	316 288
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 945 125	3 398 000
Summa långfristiga skulder		3 945 125	3 398 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	139 625	119 000
Leverantörsskulder	Not 17	48 959	85 124
Skatteskulder	Not 18	2 988	0
Övriga skulder	Not 19	149 963	96 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 006 476	186 545
Summa kortfristiga skulder		1 348 011	487 472
Summa eget kapital och skulder		4 362 595	4 201 760

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	Slutår
Standardförbättringar	Linjär	12	2021
Balkonginglasning	Linjär	30	2043
Badrumsrenovering	Linjär	20	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	872 272	857 860
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 000	-30 000
Hyror, lokaler	25 296	24 844
Hyror, garage	22 320	22 320
Bränsleavgifter, bostäder	250 368	246 269
Summa nettoomsättning	1 140 256	1 121 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	41 400	41 515
Balkonginglasning	108 000	108 300
Övriga ersättningar	10 056	18 104
Fakturerade kostnader	1 438	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	16 016	21 651
Summa övriga rörelseintäkter	176 908	189 749

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 341 938	-85 133
Reparationer	-154 436	-61 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 811	-44 303
Tomträttsavgäld	-73 904	-76 749
Försäkringspremier	-23 781	-22 195
Kabel- och digital-TV	-37 984	-37 973
Återbäring från Riksbyggen	0	2 300
Serviceavtal	-5 673	-5 559
Obligatoriska besiktningar	0	-3 269
Snö- och halkbekämpning	-9 408	-14 125
Förbrukningsinventarier	-8 686	-4 432
Vatten	-64 936	-60 204
Fastighetsel	-33 373	-28 259
Uppvärmning	-199 497	-199 064
Sophantering och återvinning	-45 438	-44 729
Summa driftkostnader	-2 044 864	-684 732

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-143 313	-146 316
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-26 366	-25 081
Kreditupplysningar	-1 575	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 731	-20 421
Kontorsmateriel	-3 841	-2 938
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6 150
Medlems- och föreningsavgifter (RB Intresseförening)	-2 610	-2 610
Bankkostnader	-1 550	-2 066
Övriga externa kostnader	-2 516	0
Summa övriga externa kostnader	-201 752	-217 507

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-23 490	-14 733
Styrelsearvoden	-36 850	-31 850
Sammanträdesarvoden	-7 500	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 210	-600
Övriga kostnadsersättningar	-210	0
Pensionskostnader	-149	0
Övriga personalkostnader	0	-302
Sociala kostnader	-14 753	-13 480
Summa personalkostnader	-85 162	-66 965

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-186 818	-186 818
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-186 818	-186 818

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 873	1 006
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 946	1 021

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-47 343	-70 170
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-47 343	-70 170

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	912 211	912 211
Standardförbättringar	5 052 828	5 052 828
	5 965 039	5 965 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 965 039	5 965 039

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-912 211	-912 211
Standardförbättringar	-2 232 502	-2 045 684
	-3 144 713	-2 957 895

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-186 818	-186 818
	-186 818	-186 818

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 331 531	-3 144 713
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Standardförbättringar	2 633 508	2 820 326
-----------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	14 119 000	14 119 000
Lokaler	437 000	437 000

Totalt taxeringsvärde

	14 556 000	14 556 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 569 000</i>	<i>9 569 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 987 000</i>	<i>4 987 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	45 000	45 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	25 049	66 370
Summa övriga fordringar	25 049	66 370

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 964	7 852
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 911	47 491
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 165	3 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 359	37 616
Förutbetald tomträtsavgäld	6 159	6 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 558	102 282

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	259	349
Bankmedel (SBAB)	655 543	653 670
Transaktionskonto Swedbank	931 678	513 763
Summa kassa och bank	1 587 481	1 167 783

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	4 084 750	3 517 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-139 625	-119 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 945 125	3 398 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-06-01	867 000	0	119 000,00	748 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2023-06-01	0,00	700 000,00	0,00	700 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-12-30	2 650 000,00	0,00	13 250,00	2 636 750,00
Summa			3 517 000,00	700 000,00	132 250,00	4 084 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 119 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 90 000 kr årligen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	48 959	52 209
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	32 915
Summa leverantörsskulder	48 959	85 124

Not 18 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	2 988	0
Summa skatteskulder	2 988	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-32 915
Medlemmarnas reparationsfonder	148 171	128 267
Skuld sociala avgifter och skatter	1 792	911
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Summa övriga skulder	149 963	96 803

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	9 160	8 786
Upplupna elkostnader	2 498	4 749
Upplupna vattenavgifter	11 397	10 026
Upplupna värmekostnader	7 454	7 565
Upplupna kostnader för renhållning	7 690	7 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	861 360	41 988
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 917	105 719
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 006 476	186 545

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000

Not Eventualförpliktelser

Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

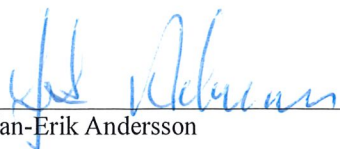
Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

12

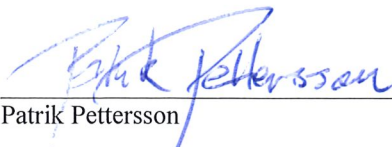
Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 2020-11-06

Ort och datum



Jan-Erik Andersson



Patrik Pettersson




Martin Haaparanta



Johanna Dris

KPMG AB 2020-11-06



Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Simon Ketonen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 8, org. nr 718000-3480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 8 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 8 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 2020-11-06

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor



Simon Ketonen

Föreningsvald revisor

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 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.

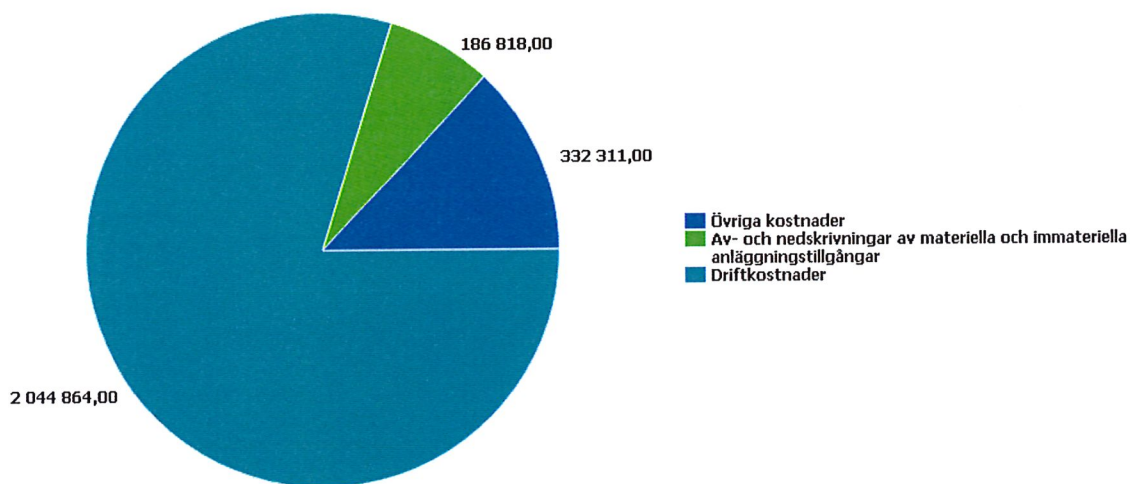
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

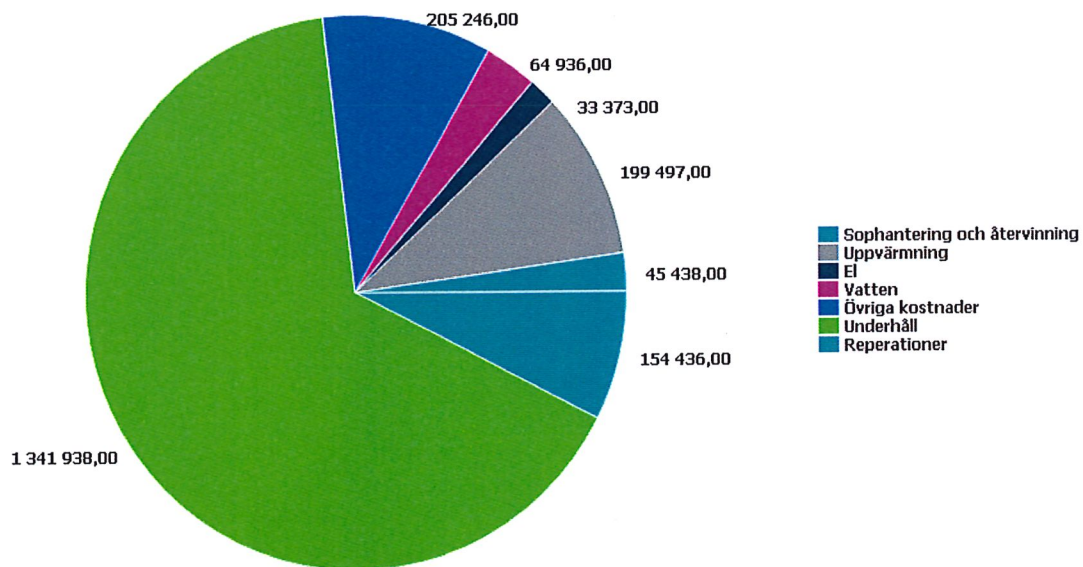
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 044 864	684 732
Övriga externa kostnader	201 752	217 507
Personalkostnader	85 162	66 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	186 818	186 818
Finansiella poster	45 397	64 829
Summa kostnader	2 563 993	1 220 852



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-2 300
Serviceavtal	5 673	5 559
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	3 269
Snö- och halkbekämpning	9 408	14 125
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	145 400	39 288
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2 132
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	11 260
Rep install utg för köpta tj Värme	0	669
Rep install utg för köpta tj El	9 036	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4 623
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3 066
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 341 938	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	72 150
UH huskropp utg för köpta tj	0	5 295
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	7 688
Fastighetsel	33 373	28 259
Uppvärmning	199 497	199 064
Vatten	64 936	60 204
Sophämtning	45 438	44 729
Fastighetsförsäkring	23 781	22 195
Tomträttsavgälder	73 904	76 749
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37 984	37 973
Fastighetsskatt	45 811	44 303
Förbrukningsmaterial	8 686	4 432
Summa driftkostnader	2 044 864	684 732



RBF Eskilstunahus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Eskilstunahus 8 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

