

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Hjohus nr 1  
Org nr: 767200-0879



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hjöhus nr 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 292 042 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-01. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Hjo kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Det är framförallt föreningens reparationskostnader som är högre än föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 183 tkr. Det är främst föreningens driftskostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 304% till 322%.

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 788 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrskenet 1 i Hjo kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Det finns även ett kallgarage med 6 platser som är uppfört 2010 samt ett miljöhus som färdigställdes 2013. Fastigheternas adress är Sturegatan 7 och Vasagatan 10-12 i Hjo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

	Antal
1 r.o.k.	12 st
2 r.o.k.	34 st
3 r.o.k.	22 st

*JLH UH*

**Dessutom tillkommer**

	<b>Antal</b>
Lokaler	3 st
Garage	18 st
P-Platser	19 st

---

Total tomtarea	6 962 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 124 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	276 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	27 359 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 359 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	SOS Alarm
Kabel-TV, Fjärrvärme samt elleveranser	Hjo Energi

**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 241 tkr och planerat underhåll för 268 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**



Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 181 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 418 tkr (95 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr (80 kr/m<sup>2</sup>). Styrelsen gör bedömningen att, tillsammans med ingående behållning i föreningens underhållsfond, föreningens medel räcker till framtida underhåll i enlighet med upprättad underhållsplan.

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

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Omläggning av tak	1992
Stambyte	1994-1995
Installation av hiss	1994-1995
Byte av takpapp	2012
Kallgarage, 6 platser	2009-2010
Fönsterbyte	2016
Fasader	2019

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp (tkr)
Installationer (värme och ventilation)	119
Huskropp utvändigt (balkonger)	56
Markytor	38
Garage och p-platser (Målning)	36
Uh-arvode	19

**Planerat underhåll**

	År
Utemiljö	2021
Asfaltsytor	2021
Hissar	2022
Trapphus	2025 <i>ge 1/2</i>

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>
Bo Söderqvist	Ordförande	2020
Maria Martinsson	Sekreterare	2021
Per Hedenström	Vice ordförande	2021
Gunnar Söder	Ledamot	2020
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Andersson	Suppleant	2021
Jonatan Widlund	Suppleant	2020
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisorcentrum i Skövde AB, ansvarig Louise Ekström	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Göran Uvabäck	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Terje Olsen	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Monica Bengtsson	2020
Kerstin Johansson	2020

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

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

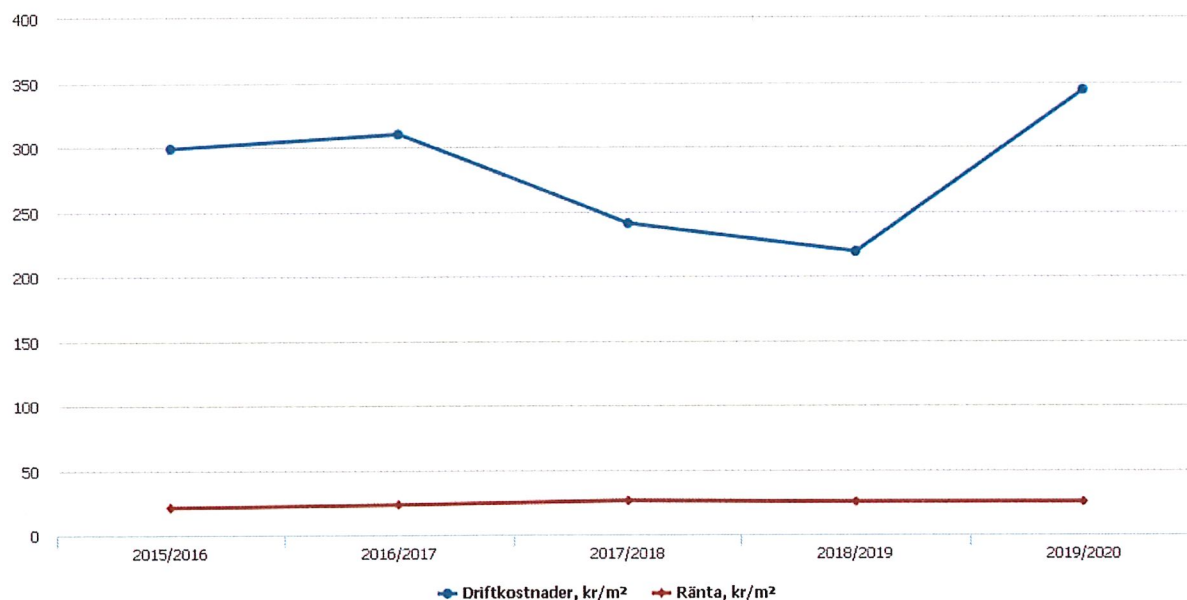
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *je lk*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 052	3 007	2 985	2 939	2 805
Resultat efter finansiella poster	356	-696	538	272	699
Årets resultat	356	-696	538	272	699
Resultat exklusive avskrivningar	789	-264	971	645	1 033
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	438	-614	671	391	779
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	80	80	68	58	58
Balansomslutning	13 501	13 532	14 674	14 460	9 553
Soliditet %	40	38	39	36	52
Likviditet %	322	304	381	363	359
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	586	580	574	563	563
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	344	219	241	310	299
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	25	25	26	23	21
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	876	857	1 105	932	920
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 703	1 806	1 910	2 013	947



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *Je Ka*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	279 689	5 951	3 771 741	1 718 656	-696 347
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-696 347	696 347
Reservering underhållsfond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-267 675	267 675	
Årets resultat					355 713
<b>Vid årets slut</b>	<b>279 689</b>	<b>5 951</b>	<b>3 854 066</b>	<b>939 984</b>	<b>355 713</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 022 309
Årets resultat	355 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	267 675
<b>Summa</b>	<b>1 295 698</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 295 698

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 3 051 934	3 007 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3 139 860	121 692
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>3 191 794</b>	<b>3 129 117</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Reparationskostnader	Not 4 -240 546	-103 708
Underhållskostnader	Not 5 -267 675	-1 439 404
Driftkostnader	Not 6 -1 006 850	-964 477
Övriga externa kostnader	Not 7 -735 061	-730 836
Personalkostnader	Not 8 -48 541	-50 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9 -432 586	-432 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 731 258</b>	<b>-3 721 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>460 536</b>	<b>-592 834</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10 0	3 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11 4 915	5 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12 -109 737	-112 070
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-104 822</b>	<b>-103 513</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>355 713</b>	<b>-696 347</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>355 713</b>	<b>-696 347</b>
Avsättning till underhållsfond	-350 000	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond	267 675	1 439 404
<b>Årets resultat efter fondavsättning</b>	<b>273 388</b>	<b>393 057</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 13	10 150 435	10 583 020
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 150 435</b>	<b>10 583 020</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	34 000	34 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 184 435</b>	<b>10 617 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	4 329
Övriga fordringar	Not 16	80 785	74 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	193 715	189 895
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>274 560</b>	<b>268 828</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 042 448	2 646 267
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 042 448</b>	<b>2 646 267</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 317 008</b>	<b>2 915 095</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 501 443</b>	<b>13 532 115</b>

*Se 1/2*

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	279 689	279 689
Reservfond	5 951	5 951
Fond för yttre underhåll	3 854 066	3 771 741
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 139 706</b>	<b>4 057 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	939 985	1 718 656
Årets resultat	355 713	-696 347
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 295 698</b>	<b>1 022 309</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 435 404</b>	<b>5 079 691</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 037 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 037 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	455 000
Leverantörsskulder	Not 20	218 761
Skatteskulder	Not 21	9 905
Övriga skulder	Not 22	5 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	339 893
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 028 999</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 501 443</b>	<b>13 532 115</b>

*ge. Ne*

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### 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 21,4 procent.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

*je lk*

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	30
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	40
El	Linjär	30
Inre ytskit och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	35
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stamreovering	Linjär	40
Nybyggnation garage	Linjär	25
Nybyggnation Miljöhus	Linjär	20
Fönster	Linjär	40

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 414 772	2 390 844
Hyror, lokaler	4 306	4 200
Hyror, garage	65 088	65 088
Hyror, p-platser	22 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-256	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	547 224	547 293
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 051 934</b>	<b>3 007 425</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	83 232	83 232
Övriga avgifter	28 104	28 104
Övriga ersättningar	10 021	9 583
Fakturerade kostnader	1 080	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Övriga rörelseintäkter	17 430	780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>139 860</b>	<b>121 692</b>

### Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Tvättutrustning	-8 186	-7 447
VA/Sanitet	-47 811	-19 539
Värme	-9 984	0
Ventilation	-9 072	-11 510
El	-10 435	-23 723
Hissar	-28 986	-12 146
Låssystem	-6 989	-5 963
Övriga köpta tjänster	-18 301	0
Huskropp	-8 245	0
Tak	-13 473	0
Fönster	0	-5 941
Dörrar & Portar	-4 907	0
Markytor	-25 603	0
Planteringar	-31 330	-731
P-platser	0	-3 856
Garage	0	-4 069
Övriga reparationer	-17 224	-8 783
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-240 546</b>	<b>-103 708</b>



**Not 5 Underhållskostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Tvättutrustning	0	-37 698
El	0	-25 000
Huskropp	-18 828	-13 882
Ventilation	-36 188	0
El	-63 555	0
Fasader	0	-1 202 082
Balkonger	-56 055	0
Dörrar & Portar	0	-38 857
Hårdgjorda ytor	-38 384	0
Garage	-35 500	0
Övrigt underhåll	-19 165	-121 885
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-267 675</b>	<b>-1 439 404</b>

**Not 6 Driftkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 590	-84 590
Försäkringspremier	-38 232	-36 902
Kabel- och digital-TV	-83 113	-81 924
Återbäring från Riksbyggen	0	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-595
Obligatoriska besiktningar	-31 237	-19 798
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 925	0
Förbrukningsinventarier	-22 297	-18 182
Vatten	-152 188	-140 699
Fastighetsel	-86 629	-101 850
Uppvärmning	-436 523	-434 544
Sophantering och återvinning	-56 991	-53 393
Extra	-13 125	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 006 850</b>	<b>-964 477</b>

*je De*

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-669 562	-655 071
Arvode, yrkesrevisorer	-15 131	-13 756
Övriga förvaltningskostnader	-9 732	-16 018
Kreditupplysningar	-1 125	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 576	-10 756
Kontorsmateriel	-3 150	-6 717
Telefon och porto	-20 515	-20 170
Medlems- och föreningsavgifter	-4 148	-5 882
Bankkostnader	-2 122	-2 240
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-735 061</b>	<b>-730 836</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-26 200	-26 200
Sammanträdesarvoden	-11 400	-11 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 980
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Sociala kostnader	-6 741	-8 360
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-48 541</b>	<b>-50 940</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-404 623	-404 623
Avskrivning Markanläggningar	-27 962	-27 962
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-432 586</b>	<b>-432 586</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 264
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 264</b>



**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 842	5 293
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 915</b>	<b>5 293</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-109 737	-112 039
Övriga räntekostnader	0	-31
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-109 737</b>	<b>-112 070</b>

*Ja lk*

## Not 13 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 399 850	17 399 850
Mark	375 000	375 000
Markanläggning	655 732	655 732
	<b>18 430 582</b>	<b>18 430 582</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 430 582</b>	<b>18 430 582</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-7 593 928	-7 189 304
Markanläggning	-253 634	-225 672
	<b>-7 847 562</b>	<b>-7 414 976</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-404 623	-404 624
Årets avskrivning på markanläggning	-27 962	-27 962
	<b>-432 585</b>	<b>-432 586</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-8 280 147**      **-7 847 562**

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**10 150 435**      **10 583 020**

#### Varav

Byggnader	9 401 299	9 805 922
Mark	375 000	375 000
Markanläggning	374 136	402 098

### Taxeringsvärden

Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	359 000	359 000

#### Totalt taxeringsvärde

**27 359 000**      **27 359 000**

varav byggnader

20 630 000      20 630 000

varav mark

6 729 000      6 729 000



**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
68 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	34 000	34 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	4 329
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>4 329</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	68 127	61 202
Andra kortfristiga fordringar	12 658	13 402
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>80 785</b>	<b>74 604</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 268	2 630
Förutbetalda försäkringspremier	19 508	18 725
Förutbetalt förvaltningsarvode	169 090	165 691
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 849	2 849
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>193 715</b>	<b>189 895</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 520 323	1 515 119
Transaktionskonto	1 522 126	1 131 148
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 042 448</b>	<b>2 646 267</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 492 040	7 947 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-455 000	-455 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 037 040</b>	<b>7 492 040</b>



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2020-09-25	4 687 500,00	0,00	125 000,00	4 562 500,00
SWEDBANK	1,56%	2021-11-25	2 184 540,00	0,00	30 000,00	2 154 540,00
SWEDBANK	1,68%	2024-04-25	1 075 000,00	0,00	300 000,00	775 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 947 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>455 000,00</b>	<b>7 492 040,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 455 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 820 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 217 040 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

#### Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	218 761	183 267
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>218 761</b>	<b>183 267</b>

#### Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	1 490	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	84 590	84 590
Debiterad preliminärskatt	-76 175	-76 175
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 905</b>	<b>8 415</b>

#### Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 395
Oidentifierade betalningar	5 440	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 440</b>	<b>19 395</b>

*Je Uk*

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	15 601	18 011
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 253	993
Upplupna elkostnader	6 397	7 017
Upplupna vattenavgifter	13 052	11 756
Upplupna värmekostnader	9 055	9 993
Upplupna kostnader för renhållning	2 603	5 899
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 023	6 479
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 909	231 159
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>339 893</b>	<b>294 307</b>

**Not Ställda säkerheter**

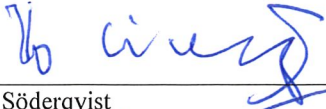
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	12 859 100	12 859 100
I eget förvar	494 100	494 100

*see 1/2*

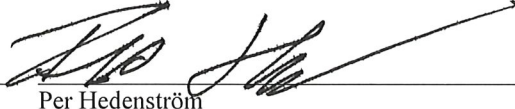
**Styrelsens underskrifter**

Hjo 2020-10-14

Ort och datum



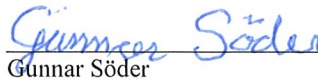
Bo Söderqvist



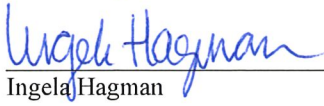
Per Hedenström



Maria Martinsson



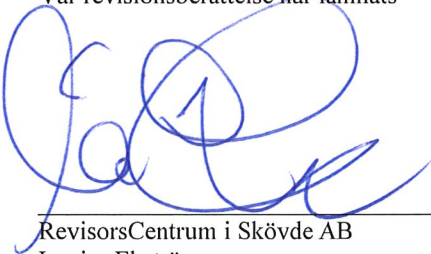
Gunnar Söder



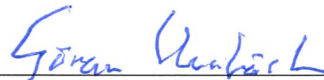
Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

30/10 2020



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



Göran Uvabäck  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hjöhus nr 1

Org.nr 767200-0879

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 på 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.



#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 RBF Hjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde den 20 oktober 2020  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Göran Uvabäck  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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.

## Arsredovisning

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 Hjohus nr 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Hjohus nr 1 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)

