
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Hjohus nr 1
Org nr: 767200-0879



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Medlemsvinst

RBF Hjöhus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 8 000 kronor i återbäring samt 3 264 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2019-12-02

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hjöhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 högre än föregående år. Föreningens reparationskostnader, värmekostnader samt sophämtningskostnader är lägre jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 393 tkr. Det är främst föreningens driftskostnader, reparationskostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 381 % till 304 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -264 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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	34	22	68

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	18 <i>see UK</i>

Total tomtarea	6 962 m ²
Total bostadsarea	4 124 m ²
Total lokalarea	276 m ²
Årets taxeringsvärde	27 359 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 992 000 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


Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	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 104 tkr och planerat underhåll för 1 439 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 980 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 398 tkr (90 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr (80 kr/m²). 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Tvättmaskin)	38 tkr
Installationer (Byte armaturer)	25 tkr
Huskropp utvändigt (Fasader)	1 255 tkr

Planerat underhåll	År
Hissar	2021
Asfaltskytor	2020 <i>se bil</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Andersson	Ordförande	2019
Gunnar Söder	Ledamot	2020
Bo Söderqvist	Vice ordförande	2020
Per-Arne Jörgensen	Ledamot	2019
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Hedenström	Suppleant	2020
Maria Martinsson	Suppleant/sekreterare	2019
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde, ansvarig Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2019
Göran Uvabäck	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Klasell	Förtroendevald revisorssuppleant	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Bengtsson		2019
Kerstin Johansson		2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018-2019 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m²/år.

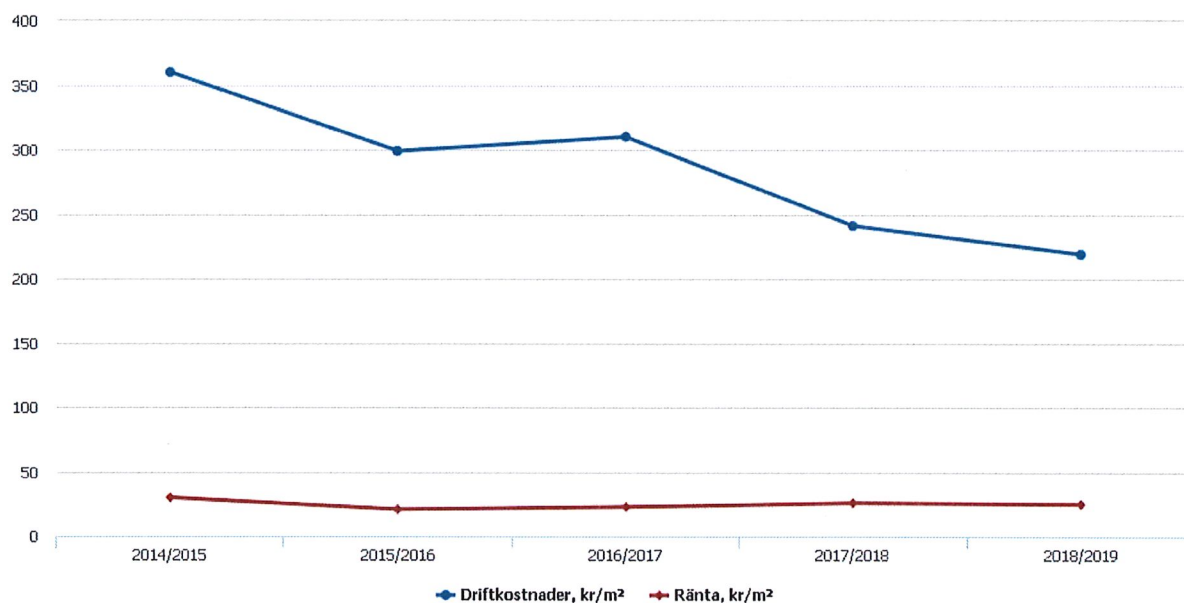
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. *ge lk*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 007	2 985	2 939	2 805	2 804
Resultat efter finansiella poster	-696	538	272	699	562
Årets resultat	-696	538	272	699	562
Resultat exklusive avskrivningar	-264	971	645	1 033	897
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-614	671	391	779	643
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	68	58	58	58
Balansomslutning	13 532	14 674	14 460	9 553	9 201
Soliditet %	38	39	36	52	46
Likviditet %	304	381	363	359	262
Bränsletillägg, kr/m ²	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m ²	219	241	310	299	360
Ränta, kr/m ²	25	26	23	21	30
Underhållsfond, kr/m ²	857	1 105	932	920	753
Lån, kr/m ²	1 806	1 910	2 013	947	1 022



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	279 689	5 951	4 861 145	91 032	538 220
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				538 220	-538 220
Reservering underhållsfond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 439 404	1 439 404	
Årets resultat					-696 347
Vid årets slut	279 689	5 951	3 771 741	1 718 656	-696 347

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	629 252
Årets resultat	-696 347
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 439 404
Summa	1 022 309

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 022 309
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *De 12*

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 007 425	2 985 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 692	120 123
Summa rörelseintäkter		3 129 117	3 105 497
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-103 708	-156 359
Underhållskostnader	Not 5	-1 439 404	-39 185
Driftkostnader	Not 6	-964 477	-1 060 028
Övriga externa kostnader	Not 7	-730 836	-711 231
Personalkostnader	Not 8	-50 940	-61 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-432 586	-432 647
Summa rörelsekostnader		-3 721 951	-2 461 316
Rörelseresultat		-592 834	644 181
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 264	3 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	5 293	5 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-112 070	-115 126
Summa finansiella poster		-103 513	-105 961
Resultat efter finansiella poster		-696 347	538 220
Årets resultat		-696 347	538 220
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 439 404	39 185
Årets resultat efter fondavsättning		393 057	277 405 <i>se UK</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	10 583 020	11 015 606
Summa materiella anläggningstillgångar		10 583 020	11 015 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	34 000	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	34 000
Summa anläggningstillgångar		10 617 020	11 049 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 329	0
Övriga fordringar	Not 16	74 604	91 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	189 895	186 416
Summa kortfristiga fordringar		268 828	278 222
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 646 267	3 346 267
Summa kassa och bank		2 646 267	3 346 267
Summa omsättningstillgångar		2 915 095	3 624 489
Summa tillgångar		13 532 115	14 674 094

se 1/k

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	279 689	279 689	
Reservfond	5 951	5 951	
Fond för yttre underhåll	3 771 741	4 861 145	
Summa bundet eget kapital	4 057 382	5 146 785	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 718 656	91 032	
Årets resultat	-696 347	538 220	
Summa fritt eget kapital	1 022 309	629 252	
Summa eget kapital	5 079 691	5 776 038	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 492 040	7 947 040
Summa långfristiga skulder		7 492 040	7 947 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	455 000	455 000
Leverantörskulder	Not 20	183 267	172 959
Skatteskulder	Not 21	8 415	0
Övriga skulder	Not 22	19 395	19 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	294 307	303 151
Summa kortfristiga skulder		960 384	951 016
Summa eget kapital och skulder		13 532 115	14 674 094

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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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 22 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. *de*

Avskrivningsprinciper 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, utträngs 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. *JK*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 390 844	2 367 120
Hyror, bostäder	0	2 342
Hyror, lokaler	4 200	3 996
Hyror, garage	65 088	65 088
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-396
Bränsleavgifter, bostäder	547 293	547 224
Summa nettoomsättning	3 007 425	2 985 374

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	83 232	83 232
Övriga avgifter	28 104	25 762
Övriga ersättningar	9 583	10 770
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-1
Övriga rörelseintäkter	780	0
Summa övriga rörelseintäkter	121 692	120 123

Not 4 Reparationskostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Tvättutrustning	-7 447	-6 382
VA/Sanitet	-19 539	-9 355
Värme	0	-16 456
Ventilation	-11 510	-13 120
El	-23 723	-21 830
Hissar	-12 146	-7 150
Låssystem	-5 963	-4 892
Huskropp	0	-21 401
Tak	0	-1 333
Fönster	-5 941	0
Huskropp Dörrar & Portar	0	-2 379
Markytor	0	-2 324
Markytor Planteringar	-731	-43 009
Parkering	-3 856	0
Garage	-4 069	0
Övriga reparationer	-8 783	-6 728
Summa Reparationskostnader	-103 708	-156 359

Not 5 Underhållskostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Tvättutrustning	-37 698	0
El	-25 000	-37 500
Huskropp	-13 882	0
Fasader	-1 202 082	0
Dörrar och Portar	-38 857	0
Övrigt underhåll	-121 885	-1 685
Summa underhållskostnader	-1 439 404	-39 185

Not 6 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 590	-56 258
Försäkringspremier	-36 902	-34 752
Kabel- och digital-TV	-81 924	-85 923
Återbäring från Riksbyggen	8 000	7 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-595	0
Obligatoriska besiktningar	-19 798	-109 066
Förbrukningsinventarier	-18 182	-12 547
Vatten	-140 699	-137 183
Fastighetsel	-101 850	-95 875
Uppvärmning	-434 544	-472 172
Sophantering och återvinning	-53 393	-63 626
Summa driftkostnader	-964 477	-1 060 028

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-655 071	-635 549
Arvode, yrkesrevisorer	-13 756	-13 275
Övriga förvaltningskostnader	-16 018	-17 308
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 756	-11 225
Kontorsmateriel	-6 717	-9 038
Telefon och porto	-20 170	-18 488
Medlems- och föreningsavgifter	-5 882	-3 808
Bankkostnader	-2 240	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-730 836	-711 231

se BK

Not 8 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-26 200	-22 500
Sammanträdesarvoden	-11 400	-8 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-17 120
Övriga kostnadsersättningar	-1 980	-4 027
Övriga personalkostnader	0	-625
Sociala kostnader	-8 360	-8 794
Summa personalkostnader	-50 940	-61 866

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-404 623	-432 647
Avskrivning Markanläggningar	-27 962	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-432 586	-432 647

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 264	3 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 264	3 264

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 293	5 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 293	5 901

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-112 039	-114 762
Övriga räntekostnader	-31	-363
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 070	-115 126

See Note

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 399 850	2 430 249
Mark	375 000	375 000
Tillkommande komponenter	0	15 625 333
Markanläggning	655 732	0
	18 430 582	18 430 582
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 430 582	18 430 582

(Omklassificering har skett mellan ursprunglig byggnad och standardförbättringar)

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 189 304	-1 553 324
Tillkommande komponenter	0	-5 429 006
Markanläggningar	-225 672	0
	- 7 414 976	- 6 982 330
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-404 624	-30 384
Tillkommande komponenter	0	-402 263
Årets avskrivning markanläggning	-27 962	0
	- 432 586	- 432 647
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 847 562	- 7 414 977

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	10 583 020	11 015 605
Byggnader	9 805 922	846 541
Mark	375 000	375 000
Tillkommande komponenter	0	9 794 064
Markanläggning	402 098	0

Taxeringsvärden

Bostäder	27 000 000	17 666 000
Lokaler	359 000	326 000
Totalt taxeringsvärde	27 359 000	17 992 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 630 000</i>	<i>14 032 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 729 000</i>	<i>3 960 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
68 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	34 000	34 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	34 000	34 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 329	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 329	0

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	61 202	61 202
Andra kortfristiga fordringar	13 402	10 687
Skattefordran	0	19 917
Summa övriga fordringar	74 604	91 806

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 630	6 118
Förutbetalda försäkringspremier	18 725	18 178
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 691	161 345
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 849	775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 895	186 416

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 515 119	1 509 602
Transaktionskonto	1 131 148	1 836 664
Summa kassa och bank	2 646 267	3 346 267

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	7 947 040	8 402 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-455 000	-455 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 492 040	7 947 040

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2020-09-25	4 812 500,00	0,00	125 000,00	4 687 500,00
SWEDBANK	1,56%	2021-11-25	2 214 540,00	0,00	30 000,00	2 184 540,00
SWEDBANK	1,68%	2024-04-25	1 375 000,00	0,00	300 000,00	1 075 000,00
Summa			8 402 040,00	0,00	455 000,00	7 947 040,00

*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 5 672 040 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	183 267	172 959
Summa leverantörskulder	183 267	172 959

Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	84 590	0
Debiterad preliminärskatt	-76 175	0
Summa skatteskulder	8 415	0

Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	19 395	16 160
Avräkning hyror och avgifter	0	3 746
Summa övriga skulder	19 395	19 906

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	18 011	22 924
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	993	20 200
Upplupna elkostnader	7 017	6 424
Upplupna vattenavgifter	11 756	11 489
Upplupna värmekostnader	9 993	10 153
Upplupna kostnader för renhållning	5 899	3 562
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	6 479	7 175
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 159	218 224
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 307	303 151

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	12 859 100	12 859 100
I eget förvar	494 100	494 100

Se V

Styrelsens underskrifter

Hjo 2019-10-14

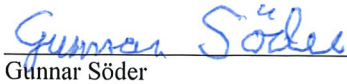
Ort och datum



Jan Andersson



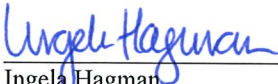
Per-Arne Jörgensen



Gunnar Söder



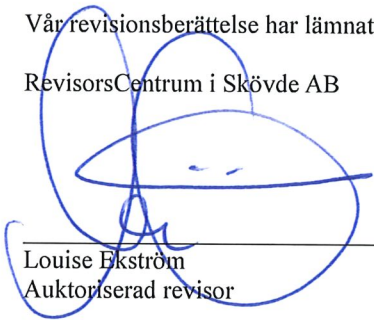
Bo Söderqvist



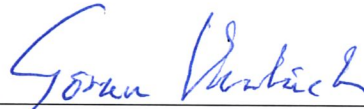
Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 oktober 2019

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 2018-07-01-2019-06-30.

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 2019 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. Revisoremas 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. *De 18*

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2018-07-01-2019-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 överträdelse 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 22 oktober 2019
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Göran Uvabäck
Förtroendevald 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF 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

