

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Hjohus nr 2
Org nr: 767200-0887



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hjöhus nr 2 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 5 144 127 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-06-17. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29.

Föreningen har sitt säte i Hjo kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Det beror främst på att föreningen har haft högre kostnader för reparationer jämfört med föregående år. Föreningen har under året haft kostnader för vattenskador på ca 311 tkr.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat med 133 tkr. Det är föreningens reparationskostnader som är högre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 495 % till 552 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 539 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Regnbågen 1 i Hjo Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter varav förening äger en lägenhet som är en övernattninglägenhet. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastighetens adress är Vasagatan 6 och 8 samt Sturegatan 5 A-C i Hjo. Under 1994–1995 genomgick fastigheten en genomgripande renovering med bland annat stamrenovering och hissinstallation i Husen på Vasagatan 6 och 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning:

	Antal
1 r.o.k.	9 st
2 r.o.k.	16 st
3 r.o.k.	28 st
4 r.o.k.	3 st

Dessutom tillkommer:

	Antal
Lokaler	4 st
Garage	24 st
P-platser	21 st

Total tomtarea	7 044 m ²
Total bostadsarea	3 841 m ²
Total lokalarea	135 m ²

Årets taxeringsvärde	24 139 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 139 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,47 % av föreningens nettoomsättning.

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
El	Hjo Energi AB
Kabel-TV	Hjo Energi AB
Fjärrvärme	Hjo Energi AB <i>de B</i>

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 436 tkr och planerat underhåll för 281 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 6 792 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 679 tkr (171 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 350 tkr (88 kr/m²). Styrelsens uppfattning är att detta, tillsammans med den ingående behållningen i föreningens underhållsfond, kommer att täcka framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1994-1995
Ny inredning kök och badrum	1994-1995
Hissinstallation	1994-1995
Soprum	2012
Kodlås Entredörr	2012-2013
Yttertak	2014
Tegelfogningar	2014
Utemiljö	2015
Fönsterbyte	2017/2018
Låsbyte	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Installationer	213 tkr
Markytor	45 tkr
Övrigt	23 tkr

Planerat underhåll

	År
Relining	2021
Fasader	2022
Tak	2022
Garage	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise-Marie Nilsson	Ordförande	2021
Tomas Johansson	Sekreterare	2020
Björn Grahn	Ledamot	2021
Kerstin Andersson	Vice ordförande	2020
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Birgitta Svensson	Suppleant	2021
Tommy Brage	Suppleant	2020
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, ansvarig Louise Ekström	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Christina Brage	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Hallingstam Söderqvist	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Ingvar Nilsson	2020
Anna 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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

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

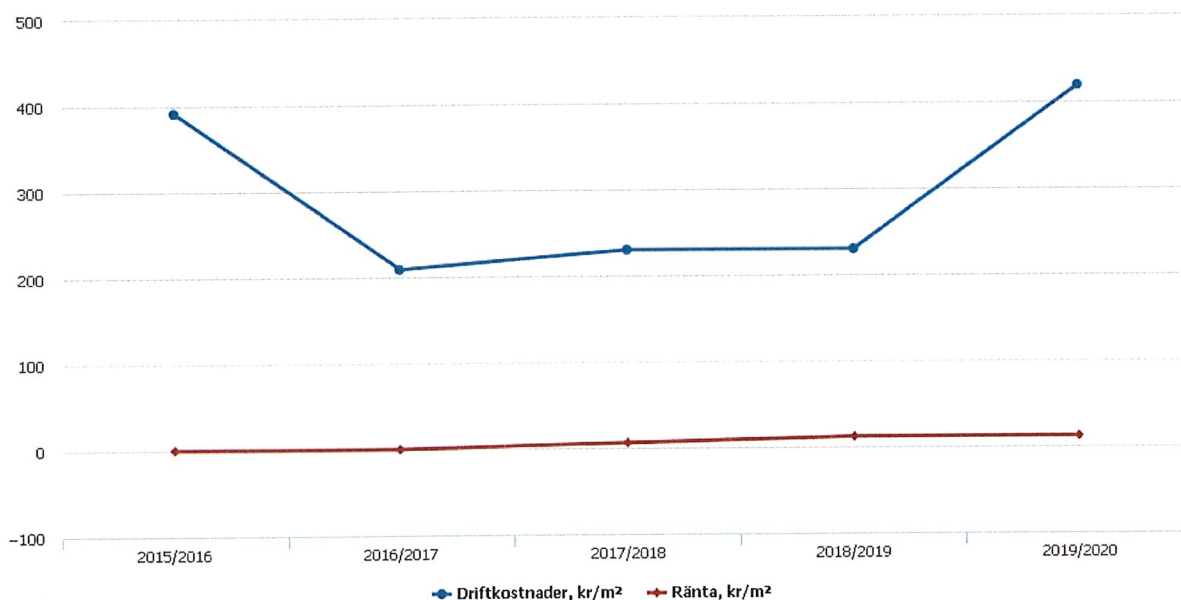
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 591 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *de GB*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 887	2 878	2 839	2 822	2 797
Resultat efter finansiella poster	-29	67	166	807	547
Årets resultat	-29	67	166	807	547
Resultat exklusive avskrivningar	511	607	573	1 244	984
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	161	257	223	926	666
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	88	80	80
Balansomslutning	12 692	12 813	13 252	8 479	7 482
Soliditet %	65	64	62	94	96
Likviditet %	552	495	290	661	598
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	591	588	578	574	568
Bränsletillägg, kr/m ²	123	123	123	123	123
Driftkostnader, kr/m ²	240	230	230	209	391
Ränta, kr/m ²	12	12	6	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	1 735	1 717	1 770	1 720	1 551
Lån, kr/m ²	997	1 023	1 050	0	0



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. *de B*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	235 973	3 375	6 828 350	1 096 722	67 065
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				67 065	-67 065
Reservering underhållsfond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-280 709	280 709	
Årets resultat					-28 584
Vid årets slut	235 973	3 375	6 897 641	1 094 496	-28 584

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 163 787
Årets resultat	-28 584
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	280 709
Summa	1 065 912

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 065 912

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 887 257	2 878 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 097	59 734
Summa rörelseintäkter		2 946 354	2 937 990
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-435 954	-115 089
Underhållskostnader	Not 5	-280 709	-558 256
Driftkostnader	Not 6	-950 659	-913 973
Övriga externa kostnader	Not 7	-673 299	-653 101
Personalkostnader	Not 8	-56 122	-58 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-539 452	-539 452
Summa rörelsekostnader		-2 936 195	-2 838 670
Rörelseresultat		10 159	99 320
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	7 394	7 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-46 137	-47 369
Summa finansiella poster		-38 743	-32 255
Resultat efter finansiella poster		-28 584	67 065
Årets resultat		-28 584	67 065
Avsättning till underhållsfond		-350 000	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		280 709	558 256
Årets resultat efter fondförändring		-97 875	275 321 <i>le B</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	9 112 218	9 651 669
Summa materiella anläggningstillgångar		9 112 218	9 651 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		9 216 218	9 755 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	44 173	38 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	180 323	177 496
Summa kortfristiga fordringar		224 496	215 795
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 251 029	2 841 111
Summa kassa och bank		3 251 029	2 841 111
Summa omsättningstillgångar		3 475 524	3 056 906
Summa tillgångar		12 691 742	12 812 575

He B

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	235 973	235 973	
Reservfond	3 375	3 375	
Fond för yttre underhåll	6 897 641	6 828 350	
Summa bundet eget kapital	7 136 989	7 067 698	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 094 496	1 096 722	
Årets resultat	-28 584	67 065	
Summa fritt eget kapital	1 065 912	1 163 787	
Summa eget kapital	8 202 901	8 231 485	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 858 750	3 963 750
Summa långfristiga skulder		3 858 750	3 963 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	105 000	105 000
Leverantörsskulder	Not 19	187 192	177 476
Skatteskulder	Not 20	17 278	11 576
Övriga skulder	Not 21	0	22 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	320 621	300 295
Summa kortfristiga skulder		630 091	617 340
Summa eget kapital och skulder	12 691 742	12 812 575	

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.

Ja G

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	53
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stamrening, ombyggnad	Linjär	27
Balkongrening	Linjär	35
Soprum	Linjär	20
Utemiljö	Linjär	15
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, uträngas 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.

je LB

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	2 269 230	2 257 938
Hyror, bostäder	0	3 046
Hyror, lokaler	43 752	43 146
Hyror, garage	84 000	84 000
Hyror, p-platser	18 720	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 344	-1 344
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 020	-1 250
Bränsleavgifter, bostäder	475 919	475 920
Summa nettoomsättning	2 887 257	2 878 256

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	36 552	33 506
Övriga ersättningar	21 287	20 122
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-110	26
Övriga rörelseintäkter	1 188	6 080
Summa övriga rörelseintäkter	59 097	59 734

Not 4 Repartionskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-2 057	-2 663
VA/Sanitet	0	-47 501
Värme	-31 119	0
Ventilation	-15 150	-10 946
El	-6 846	-7 517
Porttelefon	0	-15 243
Hissar	-7 606	-2 622
Låssystem	-3 041	-13 892
Inköpta tjänster övrigt	-4 982	0
Fönster	-1 035	0
Dörrar & Portar	-1 643	-1 458
Markytor	-5 756	0
Planteringar	-10 501	-829
Garage & P-platser	0	-3 266
Övriga reparationer	-34 602	-9 152
Vattenskador	-311 616	0
Summa reparationskostnader	-435 954	-115 089



Not 5 Underhållskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Tvättutrustning	0	-51 903
VA/Sanitet	-120 309	-228 094
Ventilation	-10 063	-31 463
El	-17 803	0
Hissar	-32 500	0
Låssystem	-31 913	-184 450
Hårdgjorda ytor	-32 328	0
Planteringar	-13 200	-17 750
Övrigt underhåll	-22 593	-44 596
Summa underhållskostnader	-280 709	-558 256

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 190	-76 190
Försäkringspremier	-32 208	-30 954
Kabel- och digital-TV	-69 515	-67 443
Återbäring från Riksbyggen	0	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-789
Obligatoriska besiktningar	-23 584	-21 087
Bevakningskostnader	-14 058	-13 885
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 826	0
Förbrukningsinventarier	-16 591	-11 793
Vatten	-120 194	-124 638
Fastighetsel	-101 574	-89 697
Uppvärmning	-447 926	-438 137
Sophantering och återvinning	-45 899	-46 060
Förvaltningsarvode drift	-1 094	0
Summa driftkostnader	-950 659	-913 973



Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-617 116	-605 636
Arvode, yrkesrevisorer	-14 338	-15 501
Övriga förvaltningskostnader	-8 868	-7 035
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 113	-7 397
Kontorsmateriel	-7 413	-5 422
Telefon och porto	-5 737	-5 091
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 416	-4 844
Bankkostnader	-2 800	-2 175
Summa övriga externa kostnader	-673 299	-653 101

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-47 000	-47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-273
Sociala kostnader	-7 122	-9 526
Summa personalkostnader	-56 122	-58 799

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-158 094	-158 094
Avskrivningar tillkommande utgifter	-381 358	-381 358
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-539 452	-539 452

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	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 064



Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 377	7 050
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 394	7 050

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-46 137	-47 344
Övriga räntekostnader	0	-25
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 137	-47 369

de GB

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 259 605	2 859 605
Standardförbättringar	10 990 501	16 390 501
Mark	325 000	325 000
	19 575 106	19 575 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 575 106	19 575 106

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 112 171	-1 942 827
Standardförbättringar	-7 811 266	-7 441 158
	-9 923 437	-9 383 985
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-158 094	-158 094
Årets avskrivning Standardförbättringar	-381 358	-381 358
	-539 452	-539 452
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 462 889	-9 923 437
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 112 217	9 651 669

Varav

Byggnader	5 989 340	6 147 434
Mark	325 000	325 000
Standardförbättringar	2 797 877	3 179 235

Taxeringsvärden

Bostäder	23 600 000	23 600 000
Lokaler	539 000	539 000
Totalt taxeringsvärde	24 139 000	24 139 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 806 000</i>	<i>17 806 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 333 000</i>	<i>6 333 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
168 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	84 000	84 000
Andelar i Bostadsrätt	20 000	20 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	104 000	104 000

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	44 173	38 299
Summa övriga fordringar	44 173	38 299

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 768	3 503
Förutbetalda försäkringspremier	16 434	15 774
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 660	152 867
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 461	5 352
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 323	177 496

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 533 193	2 034 295
Transaktionskonto	717 836	806 816
Summa kassa och bank	3 251 029	2 841 111

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 963 750	4 068 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 000	-105 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 858 750	3 963 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-01-30	4 068 750,00	0,00	105 000,00	3 963 750,00
Summa			4 068 750,00	0,00	105 000,00	3 963 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 420 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 438 750 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. *JB*

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	187 192	177 476
Summa leverantörsskulder	187 192	177 476

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	5 702	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	76 190	76 190
Debiterad preliminärskatt	-64 614	-64 614
Summa skatteskulder	17 278	11 576

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 993
Summa övriga skulder	0	22 993

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	7 597	7 798
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 931	2 076
Upplupna elkostnader	5 903	5 360
Upplupna vattenavgifter	10 281	10 088
Upplupna värmekostnader	10 574	11 637
Upplupna kostnader för renhållning	12 658	16 276
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	6 153	5 609
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 524	241 451
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 621	300 295

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	13 355 300	13 355 300
I eget förvar	-2 752 100	-2 752 100

JK B

Styrelsens underskrifter

Hjo 2020-10-13

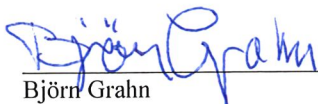
Ort och datum



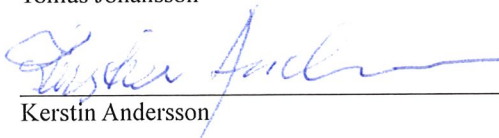
Louise-Marie Nilsson



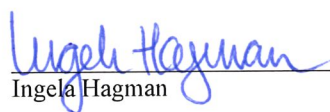
Tomas Johansson



Björn Grahn



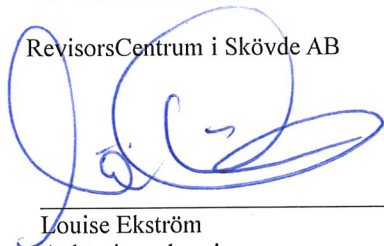
Kerstin Andersson



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Christina Brage
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hjohus nr 2

Org.nr 767200-0887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hjohus nr 2 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Hjohus nr 2 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 tryggt 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 23 oktober 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Christina Brage
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Hjohus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

