
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Ekebyhus nr 1
Org nr: 743000-1979



§ 59

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

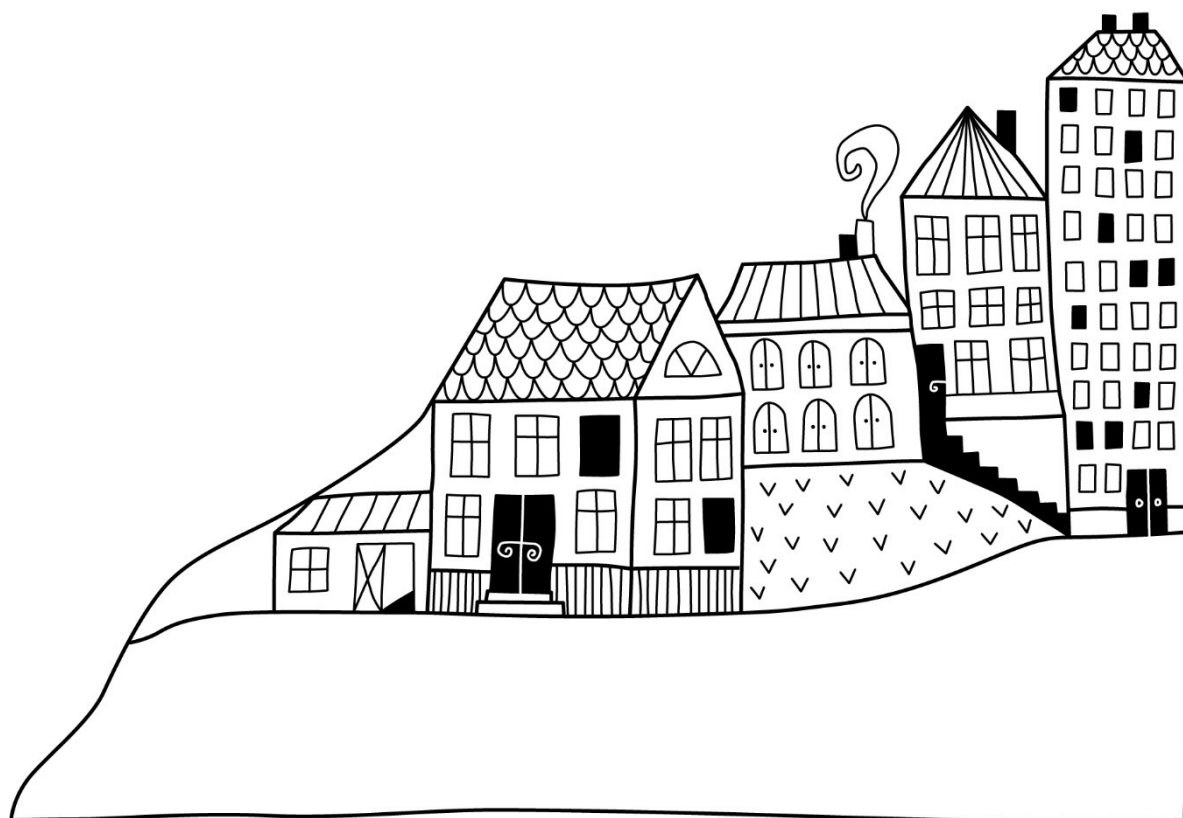
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ekebyhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Bjuvs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 556 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Elestorp 7:84 i Bjuvs kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Storgatan 44 A-B och Bjerringsväg 1 A-B i Ekeby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	6	

Total tomtarea 3 355 m²

Total bostadsarea 1 962 m²

Total lokalarea 174 m²

Årets taxeringsvärde	13 695 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 695 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 111 tkr och planerat underhåll för 149 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 733 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dränering källare	2013	
Takmålning	2014	
Fönsterbyte	2015	
Taggsystem källare	2017	
Tvättstuga	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Huskropp utvändigt	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garageportar	143 125
Övrigt – Rörligt arvode 18/19	5 669

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun-Britt Holmkvist	Ordförande	2020
Pierre Andreasson	Sekreterare	2021
Fredrik Mårtensson	Vice ordförande	2021
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Davidsson	Suppleant	2021
Morgan Asp	Suppleant	2021
Peter Winberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

För det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 1 037 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

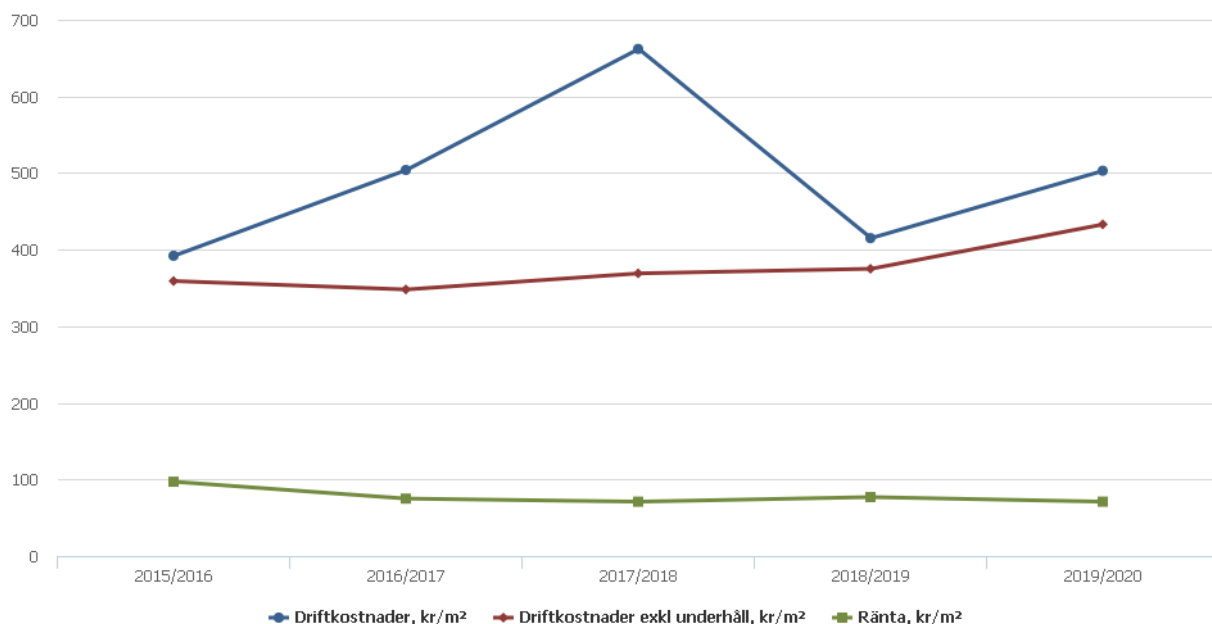
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 049	2 050	2 036	2 011	1 844
Resultat efter finansiella poster	283	493	27	320	245
Balansomslutning	10 713	10 009	9 704	9 873	9 591
Soliditet %	18	12	12	12	9
Likviditet %*	66	221	471	384	768
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 037	1 037	1 030	1 017	1 017
Driftkostnader, kr/m ²	503	415	662	504	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	433	375	369	348	359
Ränta, kr/m ²	71	81	71	75	97
Underhållsfond, kr/m ²	470	197	136	147	133
Lån, kr/m ²	3 678	3 757	3 854	3 931	3 997



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.

(*) Likviditeten uppgår till 66% då lån som omförhandlas inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 411	0	0	420 903	719 539	492 920
Disposition enl. årsstämmobeslut					492 920	-492 920
Reservering underhållsfond				732 760	-732 760	
Ianspråktagande av underhållsfond				-148 794	148 794	
Årets resultat						282 710
Vid årets slut	58 411	0	0	1 004 869	628 493	282 710

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 212 458
Årets resultat	282 710
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-732 760
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 794
Summa	911 202

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **911 202**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 048 736	2 050 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 740	9 663
Summa rörelseintäkter		2 060 476	2 060 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 074 380	-886 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 785	-248 679
Personalkostnader	Not 6	-64 986	-46 115
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-273 421	-273 421
Summa rörelsekostnader		-1 620 572	-1 454 411
Rörelseresultat		439 904	605 727
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	57 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 987	3 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-160 181	-173 764
Summa finansiella poster		-157 193	-112 808
Resultat efter finansiella poster		282 710	492 920
Årets resultat		282 710	492 920

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 333 339	6 603 597
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	12 651	15 814
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	573 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 919 740	6 619 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	600 000	600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		600 000	600 000
Summa anläggningstillgångar		7 519 740	7 219 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 15	10 134	10 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	57 037	52 402
Summa kortfristiga fordringar		67 231	62 536
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 126 433	2 727 429
Summa kassa och bank		3 126 433	2 727 429
Summa omsättningstillgångar		3 193 664	2 789 966
Summa tillgångar		10 713 404	10 009 377

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	58 411	58 411	
Fond för yttre underhåll	1 004 870	420 903	
Summa bundet eget kapital	1 063 281	479 314	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	628 492	719 539	
Årets resultat	282 710	492 920	
Summa fritt eget kapital	911 202	1 212 458	
Summa eget kapital	1 974 483	1 691 773	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 859 920	6 999 441
Summa långfristiga skulder		5 859 920	6 999 441
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 997 239	1 025 648
Leverantörsskulder		598 574	29 018
Skatteskulder		24 886	13 702
Övriga skulder	Not 19	4 673	5 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	253 629	244 732
Summa kortfristiga skulder		4 873 484	499 755
Summa eget kapital och skulder		10 713 404	10 009 377

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Bergvärme	Linjär	30
Stambyte och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	15
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20
Fasadbeklädnad	Linjär	20
Tvättmaskiner	Linjär	20
Servicer m.m	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 035 056	2 035 055
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 920	-480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	300
Summa nettoomsättning	2 048 736	2 050 475

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Övriga ersättningar	11 677	9 663
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 740	9 663

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-148 794	-85 628
Reparationer	-110 766	-33 285
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 400	-41 259
Försäkringspremier	-22 372	-21 063
Kabel- och digital-TV	-31 938	-34 814
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 995	-10 665
Serviceavtal	-6 112	-7 578
Obligatoriska besiktningar	-36 271	0
Snö- och halkbekämpning	-2 850	-8 247
Statuskontroll	-13 007	-12 579
Förbrukningsinventarier	-2 409	-5 876
Vatten	-161 094	-147 275
Fastighetsel	-189 989	-211 561
Sophantering och återvinning	-43 621	-23 634
Förvaltningsarvode drift	-249 763	-247 433
Summa driftskostnader	-1 074 380	-886 196

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-163 130	-157 760
IT-kostnader	-8 342	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 875	-9 688
Övriga förvaltningskostnader	-3 079	-62 084
Kreditupplysningar	-3 489	-186
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 196	-9 218
Kontorsmateriel	-1 390	-2 655
Telefon och porto	-5 591	-4 944
Medlems- och föreningsavgifter	-2 145	-2 145
Bankkostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-207 785	-248 679

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-26 900	-28 300
Sammanträdesarvoden	-19 250	-7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-39	-584
Sociala kostnader	-15 297	-6 731
Summa personalkostnader	-64 986	-46 115

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-28 896	-28 896
Avskrivningar standardförbättringar	-241 362	-241 362
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 163	-3 163
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-273 421	-273 421

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Utdelning garantikapitalbevis från Riksbyggens intresseförening	0	57 600
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	57 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 987	3 357
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 987	3 357

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-152 546	-162 095
Övriga räntekostnader	0	-1 392
Övriga finansiella kostnader	-7 635	-10 277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-160 181	-173 764

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 049 189	1 049 189
Mark	19 493	19 493
Standardförbättringar	11 092 044	11 092 044
Markanläggning	577 920	577 920
	12 738 646	12 738 646
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 738 646	12 738 646

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 049 189	-1 049 189
Standardförbättringar	-4 563 613	-4 324 370
Markanläggningar	-522 246	-491 231
	-6 135 048	-5 864 791

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-241 362	-239 243
Årets avskrivning markanläggningar	-28 896	-31 015
	-270 258	-270 258

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	6 333 340	6 603 597
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Standardförbättringar	6 284 950	6 528 431
Mark	19 493	19 493
Markanläggningar	28 896	55 673

Taxeringsvärden

Bostäder	13 650 000	13 650 000
Lokaler	45 000	45 000
Totalt taxeringsvärde	13 695 000	13 695 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 445 000</i>	<i>10 445 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 250 000</i>	<i>3 250 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 259	63 259
	63 259	63 259
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 259	63 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-47 445	-44 282
	-47 445	-44 282
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 163	-3 163
	-3 163	-3 163
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 608	-47 445
	-50 608	-47 445
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 650	15 814
Varav		
Maskiner	12 650	15 814

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	573 750	
Vid årets slut	573 750	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
1 200 garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	600 000	600 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	600 000	600 000

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	10 134	10 134
Summa övriga fordringar	10 134	10 134

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 927	2 237
Förutbetalda försäkringspremier	7 518	7 335
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 732	35 801
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 134	7 029
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 726	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 037	52 402

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	963 524	960 226
Transaktionskonto	2 160 909	1 765 203
Summa kassa och bank	3 126 433	2 727 429

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	7 857 159	8 025 089
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 997 239	-207 240
Långfristig skuld vid årets slut	5 859 920	7 817 849

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,22%	Rörligt	818 408,00	0,00	10 000,00	808 408,00
SWEDBANK	1,99%	2021-05-25	1 809 999,00	0,00	20 000,00	1 789 999,00
SWEDBANK	2,43%	2023-05-25	1 615 500,00	0,00	20 000,00	1 595 500,00
SWEDBANK	1,55%	2023-08-25	1 855 000,00	0,00	0,00	1 855 000,00
SWEDBANK	1,59%	2024-08-23	1 926 182,00	0,00	117 930,00	1 808 252,00
Summa			8 025 089,00	0,00	167 930,00	7 857 159,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 207 240 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2021 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 453	4 453
Skuld sociala avgifter och skatter	220	0
Avräkning hyror och avgifter	0	610
Summa övriga skulder	4 673	5 063

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	9 917	3 698
Upplupna räntekostnader	23 251	22 239
Upplupna elkostnader	8 463	13 467
Upplupna styrelsearvoden	44 050	34 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 430	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 519	170 728
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 629	244 732

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	9 685 900	9 685 900

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

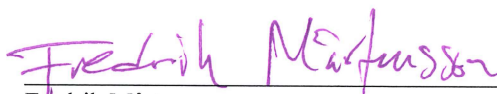
Styrelsens underskrifter

Ekeby 2021-02-22.

Ort och datum



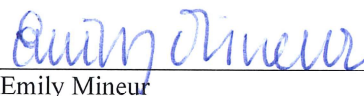
Gun-Britt Holmkvist



Fredrik Mårtensson



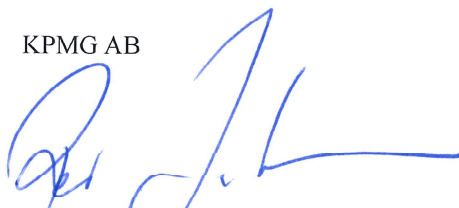
Pierre Andreasson



Emily Mineur

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02- 24

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Ekebyhus Nr 1, org. nr 743000-1979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Ekebyhus Nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Ekebyhus Nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

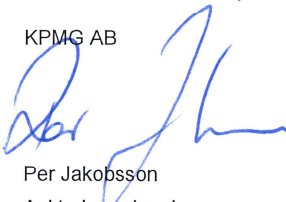
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg den 24/2-2021

KPMG AB



Per Jakobsson

Auktoriserad 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Ekebyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ekebyhus 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

