
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skövdehus nr 11
Org nr: 766600-1792



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2020-11-12

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlem, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska 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 ska 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
 - a. Inga
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 943 925 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-29.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Föreningens reparationskostnader, avskrivningskostnader samt föreningens räntekostnader har ökat jämfört med föregående år. Föreningen har även haft kostnad för pantbrev i samband med nyupptagande av lån för fönsterbytet.

Driftkostnaderna i föreningen, avseende el, värme, vatten och sophämtning, är i princip likvärdiga med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 187 tkr. Det är föreningens reparationskostnader, underhållskostnader, avskrivningskostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 760% till 390%.

I resultatet ingår avskrivningar med 610 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 974 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Furiren 8 och Soldaten 3 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Rotegatan 1 och 3 A-B samt 2 A-D och Tränggatan 4 A-B i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 r.o.k.	10 st
2 r.o.k.	33 st
2,5 r.o.k.	17 st
3 r.o.k.	17 st
4 r.o.k.	12 st

Dessutom tillkommer:

Användning	Antal
Lokaler	10 st
Garage	39 st
P-Platser	63 st
Total tomtarea	9 329 m ²
Total bostadsarea	5 913 m ²
Garagelokaler	649 m ²
Lokaler bostadsrätt	833 m ²
Total lokalarea	1 482 m ²


Årets taxeringsvärde	71 697 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 697 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,31 % 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
Hisservice	Kone Hissar
Kabel-TV	ComHem AB
Fibernät	TeliaSonera Sverige AB
Elnät	Billinge Energi AB
Elleveranser	Luleå Energi AB
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB 

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 157 tkr och planerat underhåll för 0 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 6 062 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 606 tkr (82 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 150 tkr (155 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	Badrum- och stambyte
Takreovering Rotegatan 1	2005	Byte takplåt mm
Lägenhetsdörr	2008	Säkerhetsdörr, låssystem, postbox
Garageportar	2011	Nya portar till kallgarage
Värmeanläggning	2014	
Utemiljö	2013–2014	
Fönster	2019/2020	

Planerat underhåll	År
Utemiljö	2021
Undercentral	2021
Hiss	2022
Fasader	2023 <i>h</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Johansson	Ordförande	2021
Torbjörn Kling	Vice ordförande	2021
Kerstin Nordin	Ledamot	2020
Inger Bergdahl	Ledamot	2020
Gabriella Kjellström	Ledamot	2020
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Tibblin	Suppleant	2020
Annette Johansson	Suppleant	2021
Christer Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde, ansvarig Anders Karlsson	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lise-Lott Broman	2020
Stina Gegerfelt	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt sitt fönsterbyte. Kostnaden för fönsterbytet uppgår till 11 310 tkr, vilket har finansierats genom upptagande av nytt lån hos Handelsbanken/Stadshypotek. Fönsterbytet har aktiverats och kommer att skrivas av på 40 år. Föreningen har i och med fönsterbytet valt att från och med verksamhetsåret 2019–2020 tillämpa regelverket K3.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4 %.

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

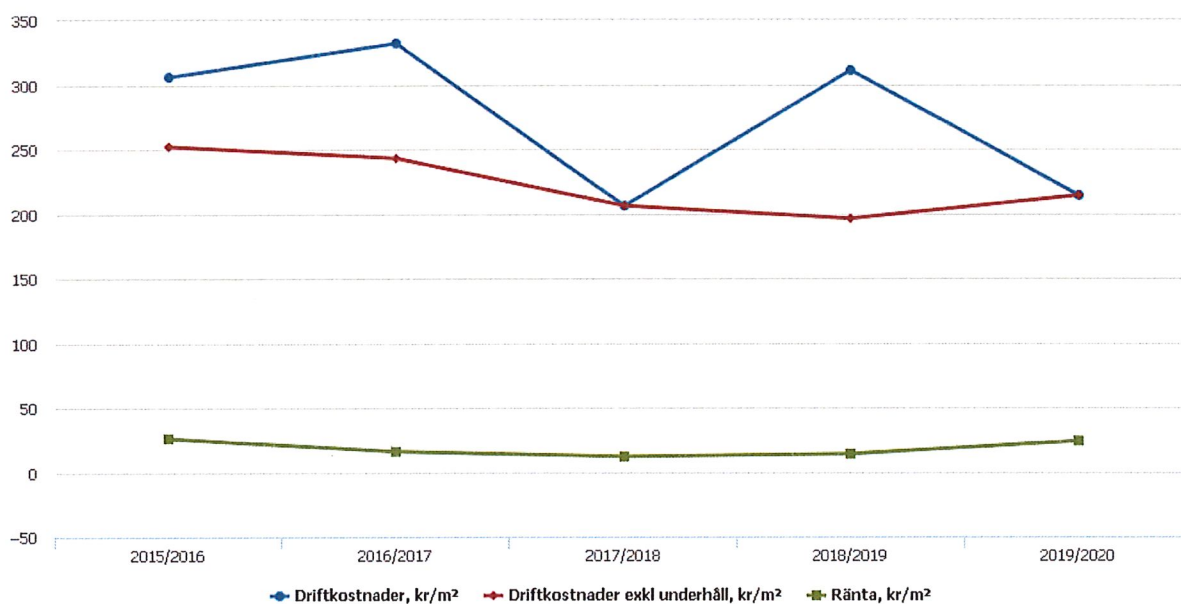
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 450	4 300	4 246	4 177	4 141
Årets resultat	1 364	1 098	1 493	1 033	1 088
Resultat exklusive avskrivningar	1 974	1 618	2 013	1 553	1 608
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	824	418	813	553	608
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	170	178	178	148	148
Balansomslutning	23 719	14 434	13 720	12 537	11 816
Soliditet %	35	48	43	35	28
Likviditet %	390	760	659	562	500
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	642	618	611	599	594
Driftkostnader, kr/m ²	214	311	206	332	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	214	196	206	243	252
Ränta, kr/m ²	24	14	12	16	26
Underhållsfond, kr/m ²	941	771	708	460	337
Lån, kr/m ²	2 060	998	1 056	1 117	1 176



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. *h*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	399 987	5 201 085	258 080	1 098 008
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 098 008	-1 098 008
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 364 075
Vid årets slut	399 987	6 351 085	206 088	1 364 075


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 356 088
Årets resultat	1 364 075
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 150 000
Summa	1 570 163

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 570 163
--	------------------

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	4 449 983	4 299 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 993	266 023
Summa rörelseintäkter		4 491 976	4 565 995
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-157 049	-103 695
Underhållskostnader	Not 5	0	-774 030
Driftkostnader	Not 6	-1 289 015	-1 221 367
Övriga externa kostnader	Not 7	-872 026	-752 646
Personalkostnader	Not 8	-49 401	-33 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-610 112	-520 000
Summa rörelsekostnader		-2 977 603	-3 405 074
Rörelseresultat		1 514 374	1 160 921
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	12 816
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	12 938	15 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-163 237	-91 294
Summa finansiella poster		-150 299	-62 913
Resultat efter finansiella poster		1 364 075	1 098 008
Årets resultat		1 364 075	1 098 008
Avsättning till underhållsfond		-1 150 000	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	774 030
Årets resultat efter fondförändring		214 075	672 038

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	16 179 260	5 479 150
Summa materiella anläggningstillgångar		16 179 260	5 479 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	133 500	133 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		16 312 760	5 612 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	30 574	16 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	235 206	232 197
Summa kortfristiga fordringar		265 780	248 556
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 140 450	8 573 120
Summa kassa och bank		7 140 450	8 573 120
Summa omsättningstillgångar		7 406 230	8 821 676
Summa tillgångar		23 718 990	14 434 325

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	399 987	399 987	
Fond för yttre underhåll	6 351 085	5 201 085	
Summa bundet eget kapital	6 751 072	5 601 072	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	206 088	258 080	
Årets resultat	1 364 075	1 098 008	
Summa fritt eget kapital	1 570 163	1 356 088	
Summa eget kapital	8 321 235	6 957 160	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 496 667	6 316 921
Summa långfristiga skulder		13 496 667	6 316 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	400 000	413 600
Leverantörsskulder	Not 19	1 033 071	339 818
Skatteskulder	Not 20	26 781	19 039
Övriga skulder	Not 21	0	13 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	441 236	373 951
Summa kortfristiga skulder		1 901 088	1 160 244
Summa eget kapital och skulder	23 718 990	14 434 325	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Föregående år upprättades årsredovisningen enligt K2 regelverket.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

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. *Λ*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	57
El	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	57
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	57
Köksinredning	Linjär	57
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	30
Styr- och övervakning	Linjär	57
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Energibesparande åtgärder	Linjär	
Låssystem entrédörrar	Linjär	
Ansl kabel-TV	Linjär	
Anl.avg kabel-TV	Linjär	
Reparation Hiss	Linjär	
Inglasning balkonger	Linjär	
Hissrenovering	Linjär	
Garantibesiktning	Linjär	
Badrum och stamrenovering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. *k*

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	3 796 608	3 652 835
Hyror, lokaler	458 978	446 696
Hyror, garage	152 680	152 760
Hyror, p-platser	53 224	53 181
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 512	-1 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-900	-380
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 545	-3 608
Rabatter	-4 550	0
Summa nettoomsättning	4 449 983	4 299 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	21 287	20 737
Fakturerade kostnader	360	422
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	4
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	223	0
Övriga rörelseintäkter	20 129	244 860
Summa övriga rörelseintäkter	41 993	266 023

Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Tvättutrustning	-14 620	-7 048
Köpta tjänster	-1 200	0
VA/Sanitet	-18 521	-10 076
Värme	-4 698	-9 045
Ventilation	-30 568	-12 092
El	-15 972	-5 647
Hissar	-1 500	-1 979
Låssystem	-8 673	-17 485
Övrigt	-4 351	-2 868
Huskropp	-7 031	-16 853
Tak	-11 065	0
Balkonger	-16 844	0
Dörrar&Portar	-1 080	-2 388
Markytor	-2 108	0
Planteringar	0	-12 208
Garage	-10 206	-4 787
P-Platser	0	-1 219
Övriga reparationer	-8 612	0
Summa reparationskostnader	-157 049	-103 695

Not 5 Underhållskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ventilation	0	-74 250
Fönster	0	-265 725
Hårdgjorda ytor	0	-363 689
Övrigt	0	-70 366
Summa driftkostnader	0	-774 030

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 151	-173 523
Försäkringspremier	-61 311	-59 181
Kabel- och digital-TV	-79 721	-77 905
Återbäring från Riksbyggen	0	10 500
Obligatoriska besiktningar	-63 712	-10 836
Bevakningskostnader	-664	-845
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 635	-13 685
Förbrukningsinventarier	-4 316	-7 082
Vatten	-150 308	-143 942
Fastighetsel	-107 649	-99 325
Uppvärmning	-559 458	-562 194
Sophantering och återvinning	-79 090	-83 348
Summa driftkostnader	- 1 289 015	-1 221 368

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-691 945	-681 261
Styrelsearvode	-6 000	0
Arvode, yrkesrevisor	-10 594	-15 444
Övriga förvaltningskostnader	-898	-9 812
Kreditupplysningar	-450	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 347	-22 405
Kontorsmateriel	-4 069	-6 305
Telefon och porto	-2 250	-2 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 346
Medlems- och föreningsavgifter	-5 428	-7 699
Bankkostnader	-129 045	-2 225
Summa övriga externa kostnader	-872 026	-752 646

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-36 000	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 500
Övriga personalkostnader	-3 000	-1 200
Sociala kostnader	-9 401	-6 636
Summa personalkostnader	-49 401	-33 336

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-610 112	-520 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-610 112	-520 000

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	12 816
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 816

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 904	14 107
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	1 458
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 938	15 565

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-163 221	-91 294
Övriga räntekostnader	-16	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-163 237	-91 294

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 434 080	17 948 312
Tillkommande komponenter	13 514 232	0
Mark	755 000	755 000
(Omklassificering i samband med övergång till K3)	18 703 312	18 703 312
Årets anskaffningar		
Tillkommande komponenter, Fönster	11 310 000	0
	11 310 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-133 022	0
	-133 022	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 880 290	18 703 312
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 766 443	-12 704 162
Tillkommande komponenter	-10 457 719	0
	-13 224 162	-12 704 162
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-106 632	-520 000
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-503 480	0
Utrangering byggnader	133 244	0
	-476 868	-520 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 701 030	-13 224 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 179 260	5 479 150
Varav		
Byggnader	1 561 227	4 724 150
Mark	755 000	755 000
Tillkommande komponenter	13 863 033	0

Taxeringsvärden

Bostäder	66 600 000	66 600 000
Lokaler	5 097 000	5 097 000
Totalt taxeringsvärde	71 697 000	71 697 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 478 000</i>	<i>48 478 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 219 000</i>	<i>23 219 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
267 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	133 500	133 500
Summa andra långfristiga fordringar	133 500	133 500

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	30 574	16 359
Summa övriga fordringar	30 574	16 359

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 045	7 009
Förutbetalda försäkringspremier	31 283	30 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	173 992	171 981
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 171	19 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 715	3 489
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 206	232 197

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	4 051 964	4 038 096
Transaktionskonto	3 088 486	4 535 024
Summa kassa och bank	7 140 450	8 573 120

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 896 667	6 730 521
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-413 600
Långfristig skuld vid årets slut	13 496 667	6 316 921

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-10-25	185 220,00	0,00	185 220,00	0,00
SWEDBANK		2020-06-15	115 034,00	0,00	115 034,00	0,00
SWEDBANK		2020-06-28	3 295 267,00	-3 220 267,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK		2020-08-28	3 135 000,00	-3 051 400,00	83 600,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-09-01	0,00	7 800 000,00	150 000,00	7 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-01	0,00	3 051 400,00	0,00	3 051 400,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-03-30	0,00	3 220 267,00	25 000,00	3 195 267,00
Summa			6 730 521,00	7 800 000,00	633 854,00	13 896 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 896 667 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (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 kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	1 033 071	339 818
Summa leverantörsskulder	1 033 071	339 818

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	4 995	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	178 151	173 523
Debiterad preliminärskatt	-156 365	-154 484
Summa skatteskulder	26 781	19 039

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	13 836
Summa övriga skulder	0	13 836

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

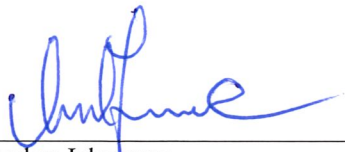
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	2 875	5 921
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 604	10 897
Upplupna elkostnader	8 356	8 076
Upplupna vattenavgifter	38 651	0
Upplupna värmekostnader	17 985	19 027
Upplupna kostnader för administration	1 541	0
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 224	324 030
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 236	373 951

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	20 989 700	14 689 700
Varav eget förvar	4 670 200	4 670 200

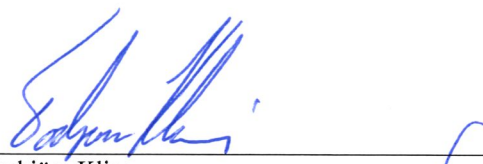
Styrelsens underskrifter

Skövde 2020-09-30

Ort och datum




Anders Johansson



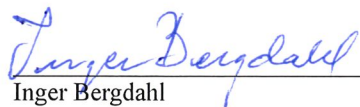
Torbjörn Kling



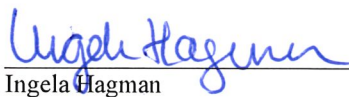
Kerstin Nordin



Gabriella Kjellström



Inger Bergdahl



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/10 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11

Org.nr 766600-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag 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 på 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.

Revisorns ansvar

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 på 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 räkenskaper. 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.

Skövde den 5 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 Skövdehus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 11 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

