
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skövdehus nr 14
Org nr: 766600-3269



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 14 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 2 152 563 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter från årsavgifter samt lägre avsättning till underhållsfonden.

Driftskostnaderna är något lägre än föregående år, främst p.g.a. minskade sopheringskostnader. Dock har reparations- och personalkostnaderna ökat samt avskrivningskostnaden. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. rörliga lån där räntan stigit.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 461% till 417%.

I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skattegården 2 i Skövde kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970-71. Fastighetens adress är Havsstenavägen 15 A-B, 17 A-C och 19 A-B i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	12	Lokaler	8
2 rok	14	Garage	33
3 rok	24	P-platser	35
4 rok	6		
Totalt	56		

Total tomtarea 7 828 m²

Total bostadsarea 3 823 m²

Total lokalarea 398 m²

Årets taxeringsvärde 42 199 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 199 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Tryggis, Förskola	151	2020-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,10 % 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	Löptid
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning	2024-12-31
ComHem AB	Tv	2023-01-16
Bahnhof AB	Bredband	2025-06-10
Kone AB	Hisservice	Tillsvidare
Skövde Energi AB	Elnät, Fjärrvärme, Vatten	Tillsvidare
Luleå Energi AB	Elförbrukning	Tillsvidare

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 87 tkr och planerat underhåll för 477 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 495 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 549 tkr (130 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 541 tkr (128 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/ investeringar

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Byte lägenhetsdörrar	2007
Målning trapphus	2007
Byte portar/garage	2012
Byte DUC/ Ecoguard	2013
Fönsterbyte	2018
Målning fasad/ balkongplåtar/ garagelänga	2019
Sophus	2019

Årets utförda underhåll/ investeringar

Beskrivning	Belopp
Installationer	9 144 kr
Huskropp utvändigt, målning	431 575 kr
Markytor	554 kr

Planerat underhåll

	År
Utemiljö	2021
Översyn av taken	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Arvidsson	Ordförande	2020
Staffan Östäng	Sekreterare	2020
Rickard Bisther	Ledamot	2020
Andreas Svensson	Vice ordförande	2021
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Hjalmarsson	Suppleant	2020
Vanja Rask	Suppleant	2020
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor 2020
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson	
Reza Javid	Förtroendevald revisor 2020
Lilian Helin	Revisorssuppleant för förtroendevald revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenth Johansson	2020
Mats Svensson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen investerat i 136 st nya garantikapital i Riksbyggens intresseförening för ett värde av 68 000 kr. Föreningen hade 32 st sedan tidigare.

Föreningen har även under året installerat fiber på föreningens fastighet till en kostnad på 248 565 kr för att kunna erbjuda medlemmarna bättre internetuppkoppling. Investeringen har aktiverats på 10 år och finns som en installation i balansräkningen.

Under verksamhetsåret har förskoleverksamheten Tryggis sagt upp sitt lokalavtal då de ska avveckla verksamheten. Beslut kring hur lokalen ska användas kommer tas upp på höstens stämma.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-07-01.

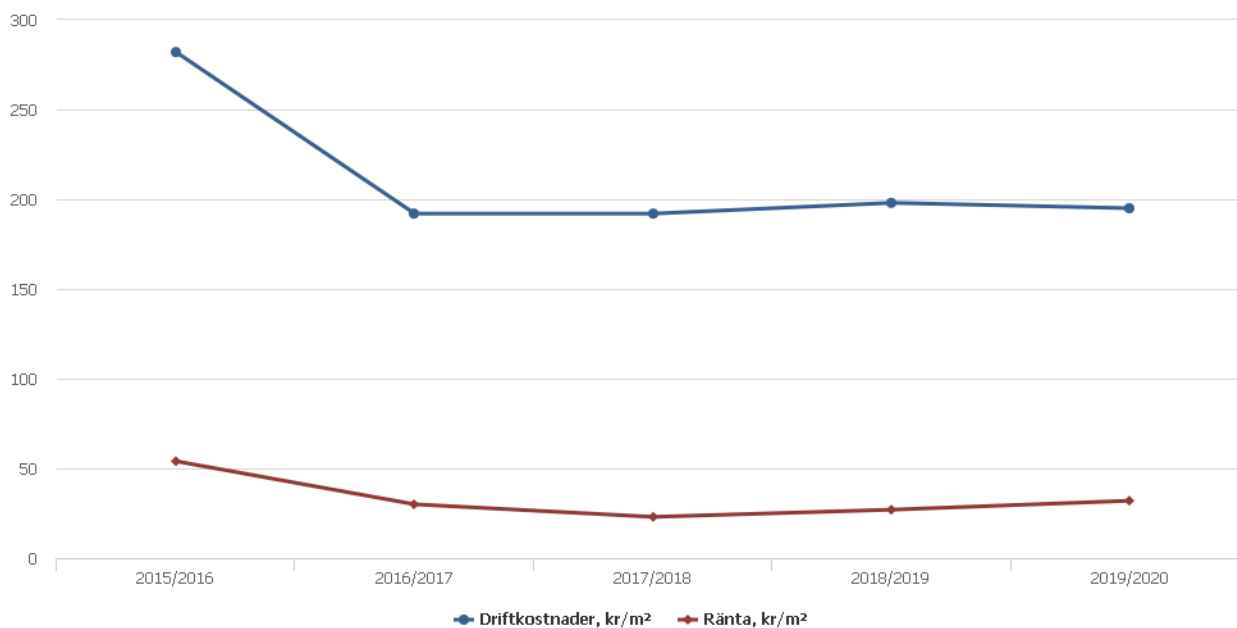
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 261	3 254	3 171	3 168	3 167
Resultat efter finansiella poster	680	1 177	1 134	1 132	1 036
Resultat exklusive avskrivningar	1 157	1 607	1 516	1 498	1 402
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	128	143	130	131	95
Balansomslutning	20 831	20 354	20 933	17 652	16 803
Soliditet %	48	46	39	40	35
Likviditet %	417	461	296	697	590
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	648	648	629	629	629
Bränsletillägg, kr/m ²	101	101	101	101	101
Driftkostnader, kr/m ²	195	198	192	192	282
Ränta, kr/m ²	32	27	23	30	54
Underhållsfond, kr/m ²	1 827	1 812	1 559	1 429	1 096
Lån, kr/m ²	2 378	2 487	2 595	2 412	2 494



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 968	7 646 975	201 164	1 177 182
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 177 182	-1 177 182
Reservering underhållsfond		541 000	-541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-476 980	476 980	
Årets resultat				679 770
Vid årets slut	321 968	7 710 995	1 314 326	679 770

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 378 346
Årets resultat	679 770
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	476 980
Summa	1 994 095

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 994 095**

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	3 261 233	3 254 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 378	12 809
Summa rörelseintäkter		3 330 611	3 266 840
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-86 546	-58 924
Underhållskostnader	Not 5	-476 980	-32 250
Driftkostnader	Not 6	-823 373	-836 730
Övriga externa kostnader	Not 7	-581 014	-568 332
Personalkostnader	Not 8	-82 386	-64 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-477 348	-429 734
Summa rörelsekostnader		-2 527 647	-1 990 866
Rörelseresultat		802 964	1 275 974
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	11 318	12 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-134 513	-112 716
Summa finansiella poster		-123 195	-98 792
Resultat efter finansiella poster		679 770	1 177 182
Årets resultat		679 770	1 177 182
Avättning till underhållsfond		-541 000	-604 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		476 980	32 250
Åretsresultat efter fondförändring		615 750	605 432

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	15 389 260	15 864 537
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	246 494	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 635 754	15 864 537
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	84 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		15 719 754	15 880 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		345	0
Övriga fordringar	Not 15	23 289	14 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	164 624	163 002
Summa kortfristiga fordringar		188 258	177 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 923 323	4 296 001
Summa kassa och bank		4 923 323	4 296 001
Summa omsättningstillgångar		5 111 581	4 473 704
Summa tillgångar		20 831 335	20 354 241

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	321 968	321 968	
Fond för yttre underhåll	7 710 995	7 646 975	
Summa bundet eget kapital	8 032 963	7 968 943	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 314 325	201 164	
Årets resultat	679 770	1 177 182	
Summa fritt eget kapital	1 994 095	1 378 346	
Summa eget kapital	10 027 058	9 347 289	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 577 717	10 036 717
Summa långfristiga skulder		9 577 717	10 036 717
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	459 000	459 000
Leverantörsskulder		184 375	199 658
Skatteskulder	Not 19	16 888	11 822
Övriga skulder	Not 20	33 183	27 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	533 114	272 013
Summa kortfristiga skulder		1 226 560	970 236
Summa eget kapital och skulder		20 831 335	20 354 241

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	35
Sanitet VVS	Linjär	35
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Fönster	Linjär	48
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Transport (Hiss)	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	10
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stambyte	Linjär	46
Fönster	Linjär	40
Sophus	Linjär	30
Fiberinstallation	Linjär	10

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.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 475 600	2 475 600
Årsavgifter, lokaler	146 004	146 004
Hyror, lokaler	166 306	162 062
Hyror, garage	68 913	67 339
Hyror, p-platser	21 960	21 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 164	-5 567
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-62	-43
Bränsleavgifter, bostäder	386 676	386 676
Summa nettoomsättning	3 261 233	3 254 031

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ersättningar	14 940	8 262
Fakturerade kostnader	360	720
Övriga sidointäkter	52 750	3 829
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	1 328	0
Summa övriga rörelseintäkter	69 378	12 809

Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-7 496	-7 187
VA/Sanitet	-8 059	-8 240
Värme	-14 067	-1 893
Ventilation	-25 249	-1 694
El	-3 415	-5 784
Hissar	0	-16 081
Låssystem	-6 240	-15 289
Dörrar & Portar	-5 788	-2 231
Markinventarier	-4 241	0
Garage & p-platser	-3 094	-500
Övriga reparationer	-6 478	-28
Vattenskador	-2 419	0
Summa reparationskostnader	86 546	58 924

Not 5 Underhållskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-32 230
Installationer	-9 144	0
Huskropp	-431 575	0
Markinventarier	-554	0
Övrigt underhåll	-35 706	-20
Summa underhållskostnader	476 980	32 250

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 014	-105 102
Försäkringspremier	-36 010	-34 760
Kabel- och digital-TV	-29 752	-29 076
Pcb/Radonsanering	0	-8 850
Återbäring från Riksbyggen	0	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 618	-2 021
Serviceavtal	-38 012	-34 968
Obligatoriska besiktningar	-2 304	-2 296
Bevakningskostnader	-878	-631
Övriga utgifter, köpta tjänster	-875	-6 250
Förbrukningsinventarier	-12 106	-16 636
Vatten	-92 660	-91 968
Fastighetsel	-117 437	-111 778
Uppvärmning	-325 372	-322 980
Sophantering och återvinning	-47 470	-57 528
Förvaltningsarvode drift	-4 864	-17 787
Summa driftkostnader	-823 373	-836 730

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-529 776	-521 822
IT-kostnader	-3 578	-3 303
Arvode, yrkesrevisorer	-14 475	-13 119
Övriga förvaltningskostnader	-12 364	-13 741
Kreditupplysningar	-1 350	-1 535
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 545	-8 747
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 080	-3 080
Bankkostnader	-2 450	-2 222
Övriga externa kostnader	-336	-764
Summa övriga externa kostnader	-581 014	-568 332

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-36 735	-35 945
Sammanträdesarvoden	-14 238	-11 373
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 246	-3 584
Övriga kostnadsersättningar	-533	0
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-17 034	-13 994
Summa personalkostnader	-82 386	-64 896

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-211 233	-165 689
Avskrivningar Standardförbättringar	-264 045	-264 045
Avskrivning Installationer	-2 071	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-477 348	-429 734

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 282	12 334
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 318	12 388

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-134 326	-112 716
Övriga räntekostnader	-187	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-134 513	-112 716

Not 12 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 690 715	4 200 100
Mark	481 851	481 851
Standardförbättringar	11 860 000	11 860 000
	21 032 566	16 541 951
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 090 615
Omklassificering pågående ny- och ombyggnation (byggnad)	0	2 400 000
	0	4 490 615
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 032 566	21 032 566
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 134 734	-1 969 045
Standardförbättringar	-3 033 295	-2 769 250
	-5 168 029	-4 738 295
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-211 233	-165 689
Årets avskrivning standardförbättringar	-264 045	-264 045
	-475 278	-429 734
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 643 306	-5 168 029
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 389 260	15 864 537
Varav		
Byggnader	6 344 748	6 555 981
Mark	481 851	481 851
Standardförbättringar	8 562 661	8 826 705
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	2 799 000	2 799 000
Totalt taxeringsvärde	42 199 000	42 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 555 000</i>	<i>30 555 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 644 000</i>	<i>11 644 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Årets anskaffningar		
Installationer	248 565	0
	248 565	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 565	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 071	0
	-2 071	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 071	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 494	0
Varav		
Installationer	246 494	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
168 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	84 000	16 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	16 000

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	23 289	14 701
Summa övriga fordringar	23 289	14 701

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 285	6 128
Förutbetalda försäkringspremier	18 373	17 637
Förutbetalda driftkostnader	225	214
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 215	131 673
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 526	7 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 624	163 002

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	3 542 668	3 530 544
Transaktionskonto	1 380 655	765 458
Summa kassa och bank	4 923 323	4 296 001

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	10 036 717	10 495 717
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-459 000	-459 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 577 717	10 036 717

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,44%	2020-08-28	1 433 000,00	0,00	132 000,00	1 301 000,00
SWEDBANK	1,54%	2020-09-28	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,45%	2020-09-28	2 983 750,00	0,00	77 000,00	2 906 750,00
SWEDBANK	1,29%	2020-10-28	2 516 467,00	0,00	0,00	2 516 467,00
SWEDBANK	1,22%	2021-05-25	1 062 500,00	0,00	250 000,00	812 500,00
Summa			10 495 717,00	0,00	459 000,00	10 036 717,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 836 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 741 717 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan har samtliga lån villkorsändringsdag under verksamhetsåret 2020-2021 (Nästkommmande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	213 116	105 102
Debiterad preliminärskatt	-196 228	-93 280
Summa skatteskulder	16 888	11 822

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	33 183	27 623
Hyses- och avgiftsskulder	0	120
Summa övriga skulder	33 183	27 743

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 061	8 122
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 312	53 007
Upplupna elkostnader	5 529	6 155
Upplupna vattenavgifter	25 901	0
Upplupna värmekostnader	14 157	12 406
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	215 785	1 184
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 501
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 369	178 637
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 114	272 013

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	15 715 000	15 715 000

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice 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 skuldtyngd 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 bostadsrättsföreningens 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 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 14 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



Verifikat

Transaktion 09222115557434891482

Dokument

Årsredovisning 2019-2020

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2020-09-17 08:56:36 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-09-30 10:13:41 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Rickard Bister (RB)

RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot)

bisther@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RICKARD BISTER"

Signerade 2020-09-19 18:50:17 CEST (+0200)

Nathalie Eklöf (NE)

RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot)

Nathalie.Eklof@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Nathalie Eklöf"

Signerade 2020-09-17 08:59:06 CEST (+0200)

RevisorsCentrum i Skövde AB: Anders Karlsson (RiSAAK)

RBF Skövdehus nr 14 (Auktoriserad revisor)

anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS KARLSSON"

Signerade 2020-09-25 05:27:37 CEST (+0200)

Daniel Arvidsson (DA)

RBF Skövdehus nr 14 (Ordförande)

arvidsson.d88@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Anders Daniel Arvidsson"

Signerade 2020-09-17 09:18:08 CEST (+0200)

Andreas Svensson (AS)

Reza Javid (RJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557434891482

RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot)
andreas.svensson90@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS SVENSSON"
Signerade 2020-09-17 15:37:36 CEST (+0200)*

RBF Skövdehus nr 14 (Förtroendevald revisor)
reza.javid@live.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REZA JAVID GHOLAM"
Signerade 2020-09-30 10:13:41 CEST (+0200)*

Staffan Östäng (SÖ)
RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot)
gillarmc@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN ÖSTÄNG"
Signerade 2020-09-17 10:21:22 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

