
Årsredovisning

RBF SKÖVDEHUS NR 17
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716410-3686

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SKÖVDEHUS NR 17
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Christer Andersson	Ordförande	Stämman	2014
Barbro Skalk	Sekreterare	Stämman	2015
Staffan Uvabeck	Ledamot	Stämman	2015
Daniel Lindgren	Ledamot	Stämman	2014
Maria Nyström	Ledamot	Stämman	2014
Mikael Günthner	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jan-Erik Lysander		Stämman	2014
Michael Lundgren		Stämman	2014
Andreas Breitholtz		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Christer Andersson, Daniel Lindgren och Maria Nyström samt suppleanterna Jan-Erik Lysander och Michael Lundgren.

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
RevisorsCentrum i Skövde AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorscentrum i Skövde AB		Stämman

Valberedning

Agneta Linné	Valberedning	Stämman
		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eken 2 i Skövde kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 30 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen förvärvade fastigheten 1982 för 9 388 970 kr inklusive lagfartskostnad. En genomgående ombyggnation med ny lägenhetsindelning genomfördes av den tidigare ägaren före förvärvet. Fastighetens adress är Vasaplan 2, Vasagatan 2 A-B och Storgatan 52 A-B i Skövde.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	Lokaler
25	5	3

Total tomtarea:	1 356 kvm
Total bostadsarea:	2 378 kvm
Total lokalarea:	324 kvm

Årets taxeringsvärde	18 389 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 453 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Skövde har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 270 tkr och planerat underhåll för 1 556 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 300 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 230 tkr (85 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 129 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	1985	
Fönsterbyte	2013	Lägenhetsfönster och balkongdörrar utbytta

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2016	Målning
Tak	2016	Målning

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2014. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 35 (2013-12-31) *KL*

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år p.g.a.högre reparationskostnader, lägre ränteintäkter och högre räntekostnader. Orsaken till de ökade räntekostnaderna är att föreningen under året genomfört fönsterbyte där man har dels tagit upp nya lån vilket då genererat högre räntekostnader samt att man har delfinansierat fönsterbytet med eget kapital. följderna har då blivit att ränteintäkterna har gått ned. avskrivningarna i fastigheten har också ökat vilket påverkar föreningens resultat.

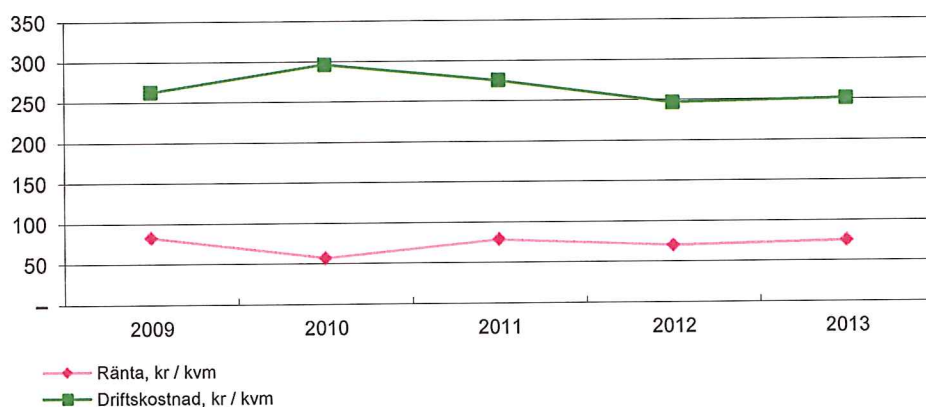
Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget ligger som beräknat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat från 633% till 390%. Föreningen har under året slutfört ett stort byggnadsprojekt med att byta fönster vilket resulterat i användning av den egna kassan samt upplåning om 3 800 tkr.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Skövdehus 17:s stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Skövdehus 17), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 014	1 935	1 887	1 874	1 841
Årets resultat	- 1 041	404	506	224	359
Resultat efter fondförändringar	166	450	76	37	109
Balansomslutning	12 757	9 950	9 879	9 671	9 411
Soliditet %	21%	38%	34%	29%	28%
Likviditet %	390%	633%	466%	357%	431%
Avgifts- och hyresbortfall %	—	—	1,29%	0,73%	0,20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	765	746	716	716	716
Driftskostnad, kr / kvm	251	246	275	296	262
Ränta, kr / kvm	75	70	78	57	83
Underhållsfond, kr / kvm	485	932	912	753	646
Lån, kr / kvm	3 481	2 166	2 236	2 306	2 380

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 765 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Billinge Energi AB	El
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabeltv
Skaraborgs Städ AB	Trappstäd

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens tidigare tvist med en lokalhyresgäst är nu utgärad och föreningen stod inte ansvarig för något vilket resulterar i att något skadestånd inte kommer att betalas ut.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	571 260
Årets resultat före fondförändring	-1 041 278
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 556 993</u>
Summa överskott	736 974

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	736 974

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 766 281	1 685 948
Bränsleavgifter	2	248 157	248 198
Övriga förvaltningsintäkter	3	1	1 251
		<u>2 014 440</u>	<u>1 935 398</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 269 015	- 48 655
Planerat underhåll	5	-1 556 993	- 395 234
Fastighetsavgift/skatt		- 47 570	- 50 797
Driftkostnader	6	- 677 073	- 665 521
Övriga kostnader	7	- 6 251	- 8 115
Personalkostnader	8	- 48 084	- 52 921
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 268 057	- 165 000
		<u>-2 873 043</u>	<u>-1 386 243</u>
Rörelseresultat		- 858 603	549 155
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 230	1 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	18 870	41 852
Räntekostnader och liknande poster	11	- 202 775	- 188 595
		<u>- 182 675</u>	<u>- 145 243</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 041 278	403 911
Årets resultat		-1 041 278	403 911
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 349 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 556 993	395 234
Resultat efter fondförändring		165 715	450 145

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	9 304 681	6 481 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		9 319 681	6 496 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 125	18 125
Övriga fordringar	14	7 540	7 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 867	22 023
		41 532	47 752
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 700 000	2 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		696 246	1 406 130
Summa omsättningstillgångar		3 437 777	3 453 881
SUMMA TILLGÅNGAR		12 757 458	9 949 923

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		664 857	664 857
Underhållsfond		1 310 281	2 517 274
		<u>1 975 138</u>	<u>3 182 131</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		571 260	121 115
Årets resultat		-1 041 278	403 911
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 349 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 556 993	395 234
		<u>736 974</u>	<u>571 260</u>
Summa eget kapital		2 712 112	3 753 391
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	9 164 959	5 650 931
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	238 472	200 472
Leverantörsskulder		348 604	57 718
Skatteskulder		6 344	13 748
Medlemmarnas reparationsfonder		43 189	43 189
Övriga kortfristiga skulder	19	20 132	22 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	223 646	207 669
		<u>880 387</u>	<u>545 601</u>
Summa skulder		10 045 346	6 196 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 757 458	9 949 923
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		10 068 700	9 043 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 883 219 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. 

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	38 år	2040
Fönsterbyte	Rak	30 år	2042

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 571 145	1 507 478
Hyror, lokaler	195 136	178 470
	<u>1 766 281</u>	<u>1 685 948</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	248 157	248 198
	<u>248 157</u>	<u>248 198</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	23
Inkassointäkter	–	800
Övriga rörelseintäkter	–	428
	<u>1</u>	<u>1 251</u>

Not 4 Reparationer

Vattenskador	73 460	18 422
Bostäder	5 239	3 328
Lokaler	11 297	12 048
Tvättstugor	4 764	1 295
Gemensamma utrymmen	87 820	–
Vatten/Avlopp	10 357	1 625
Värme	3 685	412
Ventilation	6 546	1 857
Elinstallationer	–	437
Låssystem	4 954	774
Övriga installationer	–	200
Huskropp	50 373	–
Gårdar och grönanläggningar	3 029	8 257
Övrigt	7 492	–
	<u>269 015</u>	<u>48 655</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	113 026	167 450
Huskroppar	1 420 000	191 522
Övrigt	23 967	36 262
	<u>1 556 993</u>	<u>395 234</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	22 253	20 533
Förvaltningsarvode	101 302	94 001
Kabel-TV	14 328	42 840
Juridiska kostnader	200	800
Arvode, yrkesrevisorer	7 256	7 500
Övriga förvaltningskostnader	3 456	4 753
Fastighetsskötsel	95 053	91 467
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 5 900
Städning gemensamma utrymmen	48 565	42 513
Övriga utgifter, köpta tjänster	-	6 480
Snö- och halkbekämpning	1 819	2 609
Förbrukningsmateriel	6 247	434
Vatten	46 855	40 339
El	39 656	37 597
Uppvärmning	265 609	241 438
Sophantering och återvinning	28 474	38 117
	<u>677 073</u>	<u>665 521</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	-	3 873
Kontorsmateriel	3 349	2 013
Medlems- och föreningsavgifter	1 680	1 680
Bankkostnader	1 222	549
	<u>6 251</u>	<u>8 115</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	-	438
Styrelsearvode	38 200	41 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	570	978
Summa	<u>38 770</u>	<u>42 416</u>
Sociala kostnader	9 314	10 506
	<u>48 084</u>	<u>52 921</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	268 057	165 000
	<u>268 057</u>	<u>165 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 224	1 710
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	16 646	40 004
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	104
Övriga ränteintäkter	–	34
	<u>18 870</u>	<u>41 852</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	<u>202 775</u>	<u>188 595</u>
	202 775	188 595

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 077 339	9 077 339
Mark	<u>1 995 156</u>	<u>1 995 156</u>
	11 072 495	11 072 495
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, fönster	<u>3 091 696</u>	–
	3 091 696	–
	<u>14 164 191</u>	<u>11 072 495</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-4 591 453</u>	<u>-4 426 453</u>
	-4 591 453	-4 426 453
Årets avskrivning byggnader		
	<u>- 268 057</u>	<u>- 165 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 859 510	-4 591 453
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	9 304 681	6 481 042
Byggnader	7 309 525	4 485 886
Mark	1 995 156	1 995 156
Taxeringsvärden		
bostäder	17 262 000	15 468 000
lokaler	<u>1 127 000</u>	<u>985 000</u>
Totalt taxeringsvärde	18 389 000	16 453 000
varav byggnader	<u>14 143 000</u>	<u>12 861 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

30kapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	7 540	7 604
	<u>7 540</u>	<u>7 604</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	638	7 758
Förutbetalda försäkringspremier	11 569	10 684
Förutbetalda kabel-tv-avgift	3 660	3 581
	<u>15 867</u>	<u>22 023</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 700 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 700 000	1,70	2014-03-27

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	664 857	2 517 274	167 349	403 911
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			403 911	- 403 911
Disposition enl. årsstämmobeslut			350 000	- 350 000
Avsättning till underhållsfond		350 000	- 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 556 993	1 556 993	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Årets resultat				<u>-1 041 278</u>
Vid årets slut	664 857	1 310 281	1 778 253	<u>-1 041 278</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	9 403 431	5 851 403
Avgår nästa års amortering	- 238 472	- 200 472
Skuld vid årets slut	9 164 959	5 650 931

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,66%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,92%	2016-07-28		1 900 000	19 000	1 881 000
SEB BOLÅN AB	2,93%	2018-05-28		1 900 000	28 500	1 871 500
SWEDBANK HYPOTEK	2,54%	Rörligt	1 008 606		50 000	958 606
SWEDBANK HYPOTEK	2,42%	Rörligt	1 663 879		38 472	1 625 407
SWEDBANK HYPOTEK	3,25%	2015-06-25	3 178 918		112 000	3 066 918
			5 851 403	3 800 000	247 972	9 403 431

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 238 472 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	19 882	22 806
Avräkning hyror och avgifter	250	-
	20 132	22 806

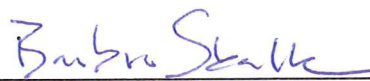
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 608	20 496
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 513	-
Upplupna elkostnader	3 865	3 783
Upplupna värmekostnader	33 147	38 706
Upplupna kostnader för renhållning	-	800
Upplupna revisionsarvoden	5 000	2 091
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 750	7 553
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 763	134 240
	223 646	207 669

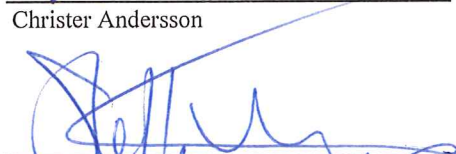
Skövde 2014-03-10



Christer Andersson



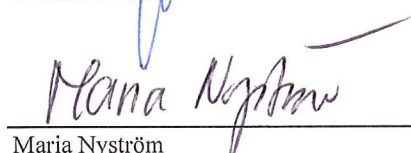
Barbro Skalk



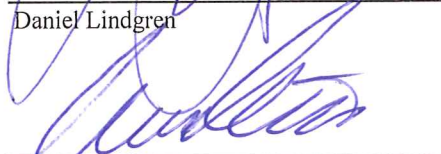
Staffan Uvabeck



Daniel Lindgren



Maria Nyström



Mikael Günthner

Min revisionsberättelse har lämnats den *17/4 2014*



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skövdehus nr 17

Org.nr 716410-3686

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skövdehus nr 17 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skövdehus nr 17 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Skövde den 17 april 2014

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF SKÖVDEHUS NR 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF SKÖVDEHUS NR 17 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se