

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skövdehus nr 29
Org nr: 716449-5041



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2021-04-15

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, 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. Styrelsen föreslår till stämman att byta föreningens samtliga fönster och fönsterdörrar.
 - b. Styrelsen föreslår till stämman att installation av från- och tilluftsventilation med värmeväxlare (FTX) sker i föreningens samtliga lägenheter.
- t. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Installation av ny ventilation och byte av fönster (bilaga 1)

Mot bakgrund av förstärkta myndighetskrav gällande radonhalter inomhus har styrelsen för er bostadsrättsförening, RBF Skövdehus nr 29, givit i uppdrag åt Riksbyggen, som förvaltar fastigheten, att se över ventilation- & radonsituationen.

Radon är ett vanligt problem i hus byggda på och omkring platåbergen i Falköping och Skövde, där det alunskiffer som finns i marken innehåller höga halter av uran och därmed ger förhöjd risk för markradon. Därutöver är många fastigheter i området byggda med s.k. ”blåbetong”, vilket var ett populärt byggnadsmaterial mellan 1925–1975, men som också avger radon.

En radonmätning har genomförts i fastigheten, vilken i likhet med många andra fastigheter i området visar på förhöjda värden i fastigheten från både markradon och byggnadsradon.

För att förbättra radonsituationen i fastigheten samt skapa ett bättre inomhusklimat i era lägenheter, så är rekommendationen till Årsstämman att besluta om att installera FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning) i fastigheten. Detta system kommer också att ge föreningen en godkänd OVK.

Detta innebär att nya ventilationsinstallationer byggs in i samtliga lägenheter, tilluftsventiler placeras i samtliga sovrum och vardagsrum, medan frånluftsventiler placeras i kök, badrum.

Luften som kommer in i lägenheten kommer att värmas upp i ett s.k. frånluftsaggregat, där energin från den uppvärmda inomhusluften värmer upp den kalla uteluften innan den skickas ut i lägenheten. För att få fram den nya kanaliseringen kommer det behövas dra nya ventilationskanaler till lägenheterna. Det kommer troligtvis att dras nya slitsar in i rummen för tilluft.

I samband med detta har styrelsen förslag att byta alla föreningens fönster och fönsterdörrar då de på sina håll gått sönder, delvis ruttnat samt att vi nu inte längre behöver ha ventiler i fönstren. Martin Widmark, från Riksbyggen samt styrelsen kommer att finnas på plats på stämman och har då möjlighet att svara på ev. frågor.

OBS! För att projekten skall kunna genomföras krävs att samtliga bostadsrättshavare ger sitt skriftliga samtycke – alternativt att stämman beslutar om detta med kvalificerad majoritet (2/3 delar) och föreningen därefter får Hyresnämndens godkännande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 847 225 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Det är framför allt föreningens reparationskostnader som har minskat jämfört med föregående år samt har även föreningens räntekostnader minskat.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat. Det är föreningens reparationskostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 562% till 689%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 521 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furiren 7 i Skövde kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1944 och ombyggda 1992. Fastighetens adress är Trånggatan 8, 10 och 12 i Skövde.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	18
Summa	24

Dessutom tillkommer

	Antal
P-Platser	18

Total tomtarea	2 992 m ²
Total bostadsarea	1 058 m ²
Total lokalarea	35 m ²
Årets taxeringsvärde	13 701 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 701 000 kr

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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Billinge Energi	Elleverans
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärmel leverans
Com Hem AB	Kabel-TV

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 31 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 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 2 565 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 256 tkr (235 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 225 tkr (206 kr/m²). *A*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1992
Låsbyte	2016
Radonbrunnar	2017

Planerat underhåll	År
Radonåtgärder	2021–2022
Fönster	2021–2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Grönvall	Ordförande	2022
Gunvor Borger	Sekreterare	2021
Ola Pettersson	Ledamot	2022
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Wedin	Suppleant	2021
Marcus Andersson	Suppleant	2021
Theresa Rickstrand	Suppleant	2021
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det framkommit att föreningen inte har godkända radonvärden i flera av sina lägenheter. Föreningen håller på att ta fram en lämplig lösning på detta och förväntas att kunna leverera godkända mätvärden senast våren 2022.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

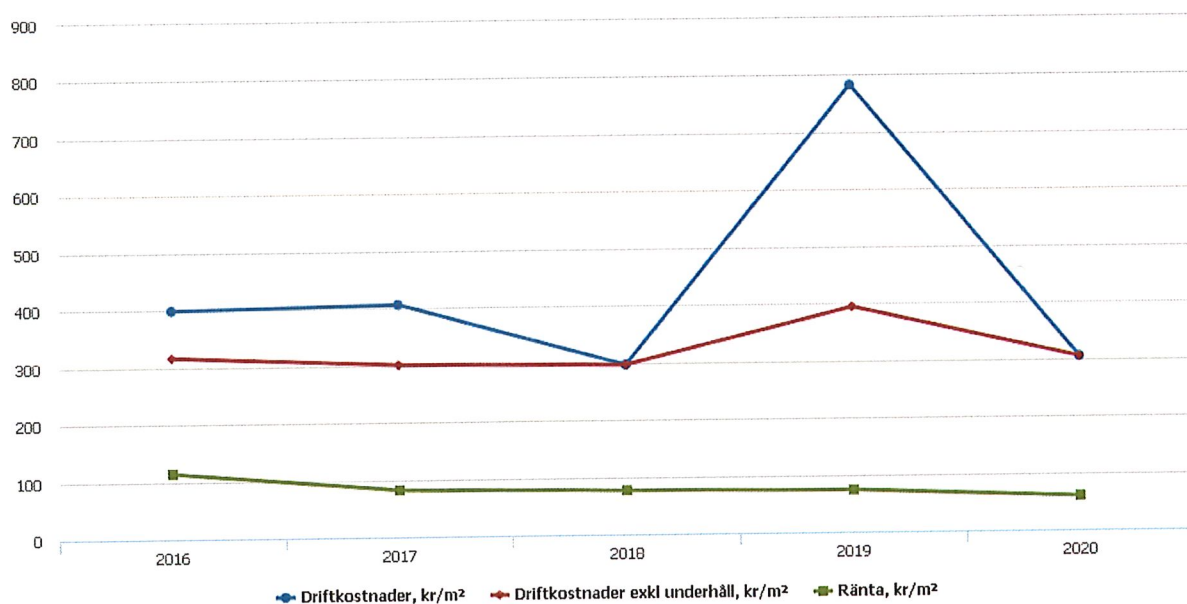
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 1 066 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 149	1 149	1 149	1 148	1 115
Resultat efter finansiella poster	328	-205	334	200	171
Resultat exklusive avskrivningar	521	-12	527	393	364
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	206	199	199	199	190
Balansomslutning	7 656	7 564	7 917	7 826	7 776
Soliditet %	31	27	28	24	22
Likviditet %	689	562	686	544	552
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 066	1 066	1 066	1 066	1 035
Driftkostnader, kr/m ²	305	783	297	406	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	395	297	301	316
Ränta, kr/m ²	60	74	77	82	114
Underhållsfond, kr/m ²	1 762	1 556	1 744	1 544	1 267
Lån, kr/m ²	4 694	4 876	5 059	5 241	5 423



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. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 400	1 700 541	516 030	-205 137
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-205 137	205 137
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				327 616
Vid årets slut	2 400	1 925 541	85 893	327 616

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	310 893
Årets resultat	327 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Summa	413 509

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	413 509
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01	2019-01-01	
	2020-12-31	2019-12-31	
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 149 424	1 149 024
Övriga rörelseintäkter		5 357	4 479
Summa rörelseintäkter		1 154 781	1 153 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-333 568	-855 453
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 901	-212 864
Personalkostnader	Not 5	-27 678	-24 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-193 395	-193 395
Summa rörelsekostnader		-765 542	-1 286 096
Rörelseresultat		389 239	-132 593
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 037	3 979
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 346	3 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 006	-80 340
Summa finansiella poster		-61 623	-72 544
Resultat efter finansiella poster		327 616	-205 137
Årets resultat		327 616	-205 137

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 972 010	5 165 405
Summa materiella anläggningstillgångar		4 972 010	5 165 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		5 008 010	5 201 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 8	0	1 283
Övriga fordringar		15 145	14 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	18 256	17 912
Summa kortfristiga fordringar		33 401	33 303
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 614 228	2 329 909
Summa kassa och bank		2 614 228	2 329 909
Summa omsättningstillgångar		2 647 629	2 363 212
Summa tillgångar		7 655 638 <i>fl</i>	7 564 617

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 400	2 400	
Fond för yttre underhåll	1 925 541	1 700 541	
Summa bundet eget kapital	1 927 941	1 702 941	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	85 893	516 030	
Årets resultat	327 616	-205 137	
Summa fritt eget kapital	413 509	310 893	
Summa eget kapital	2 341 450	2 013 835	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 930 011	5 130 011
Summa långfristiga skulder		4 930 011	5 130 011
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	200 000	200 000
Leverantörsskulder		17 554	11 601
Skatteskulder		3 430	2 182
Övriga skulder	Not 12	16 815	11 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	146 378	195 510
Summa kortfristiga skulder		384 177	420 772
Summa eget kapital och skulder		7 655 638	7 564 617

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	41
Fjärrvärmeanläggning	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. *l*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 128 024	1 128 024
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-600
Summa nettoomsättning	1 149 424	1 149 024

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-423 669
Reparationer	-31 162	-73 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-14 460	-13 878
Kabel- och digital-TV	-12 909	-9 453
Pcb/Radonsanering	0	-33 625
Återbäring från Riksbyggen	0	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 038	-1 245
Obligatoriska besiktningar	0	-10 500
Bevakningskostnader	-900	-642
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 070	0
Förbrukningsinventarier	-1 548	-35 060
Vatten	-43 604	-36 245
Fastighetsel	-24 665	-31 244
Uppvärmning	-138 031	-129 015
Sophantering och återvinning	-27 885	-24 791
Förvaltningsarvode drift	0	-1 835
Summa driftskostnader	-333 568	-855 453

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-183 915	-181 780
Arvode, yrkesrevisorer	-11 788	-10 263
Övriga förvaltningskostnader	-4 133	-10 017
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 906	-3 701
Kontorsmateriel	-1 606	-3 324
Medlems- och föreningsavgifter	-1 464	-1 464
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-210 901	-212 864

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-6 500	-6 500
Sammanträdesarvoden	-9 600	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 100	-3 100
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-6 378	-5 284
Summa personalkostnader	-27 678	-24 384

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 837 532	6 837 532
Mark	497 000	497 000
Tillkommande utgifter	468 890	468 890
	7 803 422	7 803 422
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 803 422	7 803 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 313 713	-2 145 577
Tillkommande utgifter	-324 304	-299 045
	-2 638 017	-2 444 622
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-168 136	-168 136
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 259	-25 259
	-193 395	-193 395
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 831 412	-2 638 017
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 972 010	5 165 405
Varav		
Byggnader	4 355 683	4 523 819
Mark	497 000	497 000
Tillkommande utgifter	119 327	144 586
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 701 000	13 701 000
Totalt taxeringsvärde	13 701 000	13 701 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 701 000</i>	<i>3 701 000</i>

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
72 st andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	36 000	36 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	36 000	36 000

Not 8 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 283
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 283

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 751	14 460
Förutbetalda driftkostnader	236	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 269	3 227
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 256	17 912

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 118 621	1 115 275
Transaktionskonto	1 495 607	1 214 634
Summa kassa och bank	2 614 228	2 329 909

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 130 011	5 330 011
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 930 011	5 130 011

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2022-02-25	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,16%	2023-02-24	2 159 169,00	0,00	0,00	2 159 169,00
SWEDBANK	1,17%	2024-04-25	2 170 842,00	0,00	200 000,00	1 970 842,00
Summa			5 330 011,00	0,00	200 000,00	5 130 011,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 130 011 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	12 588	11 479
Clearing	4 227	0
Summa övriga skulder	16 815	11 479

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 557	8 481
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 227	38 918
Upplupna elkostnader	2 466	2 591
Upplupna vattenavgifter	10 134	0
Upplupna värmekostnader	17 736	30 871
Upplupna kostnader för administration	299	12 694
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 998
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 959	89 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 378	195 510

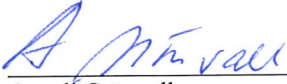
Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 352 700	10 352 700
Varav panter i eget förvar	600 000	600 000

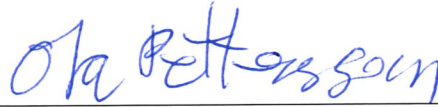
Styrelsens underskrifter

Skövde 2021-03-10

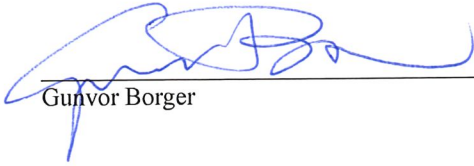
Ort och datum



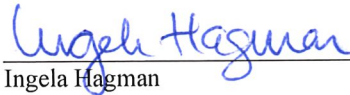
Anneli Grönvall



Ola Pettersson



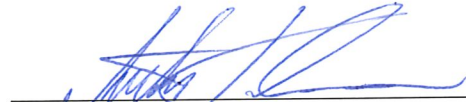
Gunvor Borger



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/3 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 29

Org.nr 716449-5041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 29 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 29 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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, viktiga 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 17 mars 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 29

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 29 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

