
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skövdehus nr 8
Org nr: 766600-1743



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 8 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 12 814 628 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-03-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-08.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer och radonåtgärder. Dessutom har sopkostnaden ökat och även kostnad för ventilationsbesiktning har tillkommit. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. gjorda amorteringar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 334% till 418%.

I resultatet ingår avskrivningar med 533 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 457 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stjälken 4 och Strået 5 i Skövde kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 90 lägenheter uppförda med bostadsrätt och 13 lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1953-55. Fastigheternas adress är Heleniusgatan 44-48 A och B samt Henrik Gjutares Gata 34-36 A och B i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	30	Lokaler	13
2 rok	45	Garage	24
3 rok	15	P-platser	20
Totalt	90		

Total tomtarea	8 026 m ²
Total bostadsarea	4 242 m ²
Total lokalarea	219 m ²
Årets taxeringsvärde	56 439 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 439 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>
Andetag	34,5
Babylon tattoo	62
Stavrell Design AB	21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,05 % 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.

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 348 tkr och planerat underhåll för 647 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 6 248 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 625 tkr (140 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 625 tkr (140 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
P-platser och mark	2013
Byte källarfönster	2016
Målning sockel, entré och takfot	2016-17
Trapphusfönster	2019
Takfläktar	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, Ytskikt Andetag	26 315 kr
Gemensamma utrymmen, Trapphustavlor	50 800 kr
Installationer, Friskluftsventiler, takfläkt	484 958 kr

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor	2020-2024
Målning garage	2020

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

Styrelse


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sanna Fjällman	Ordförande	2020
Petra Leijon,	Vice ordförande	2020
Magnus André	Ledamot	2021
Johanna Larsson	Ledamot	Avgått under året
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Åhsberg	Suppleant	2020
Joakim Trauntschnig	Suppleant	2020
Erik Sjöstrand	Suppleant, Sekreterare	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: Louise Ekström		

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Zsiga	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 843 kr/m²/år.

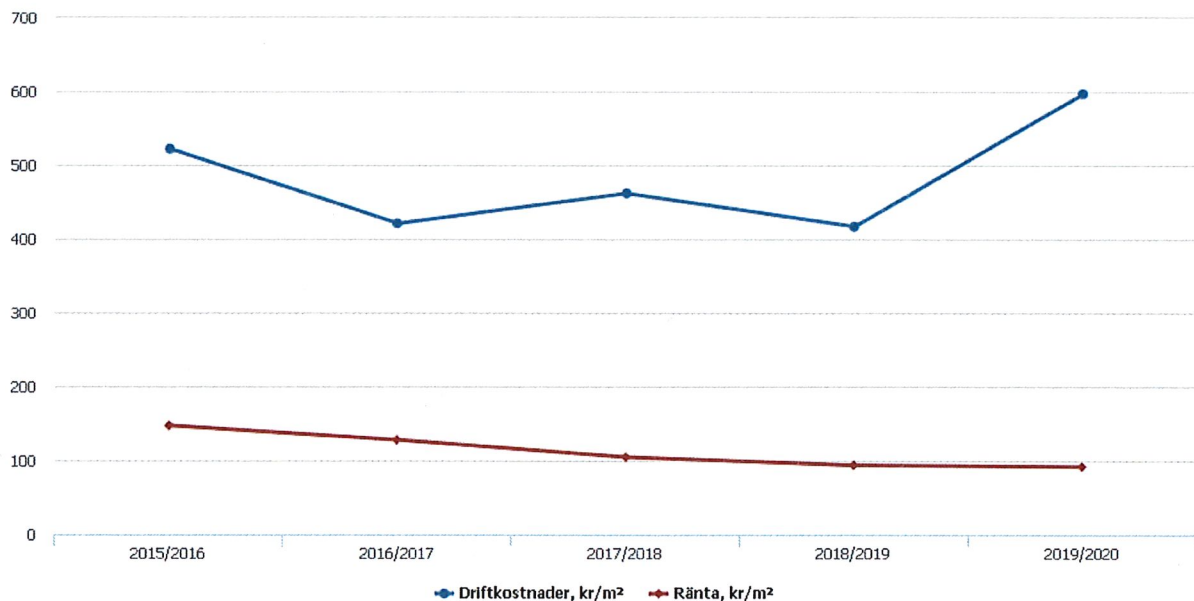
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 296	4 312	4 324	4 300	4 286
Resultat efter finansiella poster	-76	620	438	515	461
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-168	519	288	264	260
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	138	146	168	157
Balansomslutning	29 222	30 119	29 676	29 867	30 107
Soliditet %	15	15	13	12	10
Likviditet %	418	334	403	322	242
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	843	843	843	843	834
Driftkostnader, kr/m ²	597	417	462	421	522
Ränta, kr/m ²	92	94	105	128	147
Underhållsfond, kr/m ²	713	718	671	654	542
Lån, kr/m ²	5 443	5 548	5 653	5 758	5 863



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. 78,6 % (fg år 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	110 300	3 202 580	590 294	620 011
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			620 011	-620 011
Reservering underhållsfond		625 000	-625 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-647 023	647 023	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-76 259
Vid årets slut	110 300	3 180 557	1 232 328	-76 259

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 210 305
Årets resultat	-76 259
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-625 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	647 023
Summa	1 156 070

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 156 070

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 295 769	4 312 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 791	35 272
Summa rörelseintäkter		4 461 560	4 347 411
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 664 548	-1 862 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-913 310	-929 567
Personalkostnader	Not 6	-24 838	-27 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 432	-513 440
Summa rörelsekostnader		-4 136 128	-3 332 814
Rörelseresultat		325 432	1 014 597
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 262	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 833	11 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 786	-418 549
Summa finansiella poster		-401 691	-394 586
Resultat efter finansiella poster		-76 259	620 011
Årets resultat		-76 259	620 011

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 053 352	25 586 784
Summa materiella anläggningstillgångar		25 053 352	25 586 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		25 188 352	25 721 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	8 584	22 142
Övriga fordringar	Not 12	29 425	9 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	34 537	243 947
Summa kortfristiga fordringar		72 546	275 984
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 961 432	4 121 494
Summa kassa och bank		3 961 432	4 121 494
Summa omsättningstillgångar		4 033 978	4 397 478
Summa tillgångar		29 222 330	30 119 262

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	110 300	110 300	
Fond för yttre underhåll	3 180 557	3 202 580	
Summa bundet eget kapital	3 290 857	3 312 880	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 232 328	590 294	
Årets resultat	-76 259	620 011	
Summa fritt eget kapital	1 156 070	1 210 305	
Summa eget kapital	4 446 926	4 523 185	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 810 224	24 279 264
Summa långfristiga skulder	23 810 224	24 279 264	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	469 040	469 040
Leverantörsskulder		0	364 193
Skatteskulder	Not 16	15 508	10 938
Övriga skulder	Not 17	10 994	12 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	469 637	460 134
Summa kortfristiga skulder	965 179	1 316 813	
Summa eget kapital och skulder	29 222 330	30 119 262	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	114
Markanläggningar, p-plats	Linjär	20
Sopskåp	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 574 656	3 574 656
Hyror, lokaler	88 122	87 006
Hyror, garage	53 837	54 287
Hyror, p-platser	28 975	28 600
Hyror, övriga	50	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 721	-876
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 073	-11 004
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 525	-4 627
Rabatter	-19 687	0
Bränsleavgifter, bostäder	584 135	584 097
Summa nettoomsättning	4 295 769	4 312 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	4 450	0
Pant- och överlåtelseavgifter	27 559	29 102
Fakturerade kostnader	2 160	6 177
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-7
Försäkringsersättningar	131 641	0
Summa övriga rörelseintäkter	165 791	35 272

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-647 023	-402 955
Reparationer	-347 893	-180 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 000	-140 320
Försäkringspremier	-34 204	-33 014
Kabel- och digital-TV	-47 840	-46 751
Pcb/Radonsanering	-287 438	-33 889
Återbäring från Riksbyggen	0	10 500
Serviceavtal	-60 176	-55 944
Obligatoriska besiktningar	-49 796	-9 921
Bevakningskostnader	-878	-834
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 653	-10 906
Förbrukningsinventarier	-2 628	-39 926
Vatten	-220 908	-202 197
Fastighetsel	-117 196	-124 570
Uppvärmning	-551 344	-509 394
Sophantering och återvinning	-102 673	-72 740
Förvaltningsarvode drift	-33 898	-8 963
Summa driftkostnader	-2 664 548	-1 862 078



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-844 559	-851 127
IT-kostnader	-5 264	-4 230
Arvode, yrkesrevisorer	-15 888	-14 456
Övriga förvaltningskostnader	-4 856	-5 331
Kreditupplysningar	-4 125	-8 958
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 441	-34 188
Telefon	-5 128	-4 236
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-540	-540
Summa övriga externa kostnader	-913 310	-929 567

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-16 400	-19 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-5 938	-6 629
Summa personalkostnader	-24 838	-27 729

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-516 026	-496 034
Avskrivning Markanläggningar	-17 406	-17 406
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-533 432	-513 440

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 459	7 062
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 374	3 941
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 833	11 003

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 431 610	37 746 167
Mark	510 000	510 000
Markanläggning	348 121	348 121
	39 289 731	38 604 288
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	685 443
	0	685 443
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 289 731	39 289 731
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 736 678	-7 240 644
Markanläggningar	-87 030	-69 624
	-7 823 708	-7 310 268
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-516 026	-496 034
Årets avskrivning markanläggningar	-17 406	-17 406
	-533 432	-513 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 357 140	-7 823 708
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-5 879 238	-5 879 238
	-5 879 238	-5 879 238
	25 053 352	25 586 784
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	24 299 667	24 815 693
Mark	510 000	510 000
Markanläggningar	243 685	261 091
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	1 639 000	1 639 000
Totalt taxeringsvärde	56 439 000	56 439 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 471 000</i>	<i>40 471 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 968 000</i>	<i>15 968 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
270 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	135 000	135 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	135 000	135 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 584	22 142
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 584	22 142

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	21 667	9 895
Kundfordringar leverantör	7 758	0
Summa övriga fordringar	29 425	9 895

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 026	3 508
Förutbetalda försäkringspremier	17 453	16 751
Förutbetalda driftkostnader	225	214
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	209 922
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 102	11 818
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	877	877
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	855	856
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 537	243 947

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 028 338	2 021 396
Transaktionskonto	1 933 094	2 100 098
Summa kassa och bank	3 961 432	4 121 494

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	24 279 264	24 748 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-469 040	-469 040
Långfristig skuld vid årets slut	23 810 224	24 279 264

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-09-01	7 025 362,00	0,00	100 000,00	6 925 362,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-04-30	6 351 540,00	0,00	69 040,00	6 282 500,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-01-30	4 476 250,00	0,00	70 000,00	4 406 250,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-10-30	2 418 902,00	0,00	160 000,00	2 258 902,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2023-01-30	4 476 250,00	0,00	70 000,00	4 406 250,00
Summa			24 748 304,00	0,00	469 040,00	24 279 264,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 469 040 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 876 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 934 064 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras fram till 2021-06-30. 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 16 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	145 000	140 320
Debiterad preliminärskatt	-129 492	-129 382
Summa skatteskulder	15 508	10 938

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	10 994	12 509
Summa övriga skulder	10 994	12 509

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

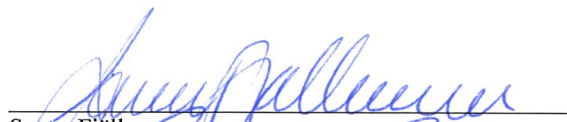
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	50 852	51 805
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 145	84 422
Upplupna elkostnader	11 798	12 297
Upplupna vattenavgifter	57 945	0
Upplupna värmekostnader	16 884	16 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 339
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 251
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 014	287 170
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 637	460 134


Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	37 155 000	37 155 000
Varav ej pantsatt	2 100 000	2 100 000


Styrelsens underskrifter

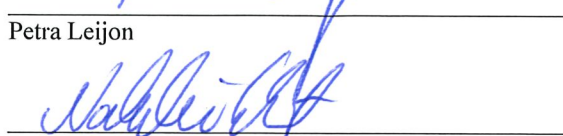
Skövde 2020-09-22

Ort och datum

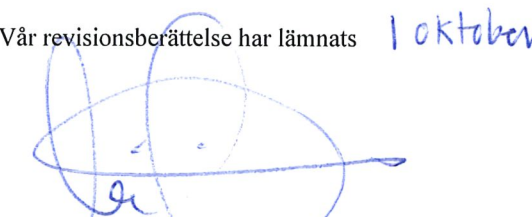

Sanna Fjällman


Magnus André


Petra Leijon


Nathalie Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 oktober 2020


RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 8

Org.nr 766600-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 RBF Skövdehus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder

och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 1 oktober 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor

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, arvas 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, 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 8 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

