

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skövdehus nr 9
Org nr: 766600-1768



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 9 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 7 387 844 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftskostnader och kostnader för reparationer.

Driftskostnaderna i föreningen är högre än föregående år p.g.a. höga kostnader för radonåtgärder samt kostnader för vatten, sopor och tv/bredband.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. gjorda amorteringar under året.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 310% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 779 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mossagården 4 i Skövde kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastighetens adress är Henrik Gjutares Gata 28-30 A-B och Gustav Adolfs Gata 30 A-D i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	12	Garage	30
2 rok	32	P-platser	21
3 rok	12		
4 rok	12		
Totalt	68		

Total tomtarea	6 549 m ²
Total bostadsarea	4 087 m ²
Total lokalarea	327 m ²
Årets taxeringsvärde	50 770 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 770 000 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.

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 127 tkr och planerat underhåll för 666 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 7 734 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 773 tkr (175 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (159 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Låsbyte	2009
Hissrenovering	2010-2011
Energisparande armaturer	2011-2012
Byte liggande stammar	2016-17
Takbyte	2018 <i>ge</i>

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugor	201 414 kr
Installationer, undercentral	160 558 kr
Markytor, avfallsstation	221 065 kr

Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2021-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Sandin	Ordförande	2020
Rebecca Bodegård	Sekreterare	2020
Niklas Karlström	Ledamot	2021
Agnetha Eriksson	Ledamot	2020
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Karlsson	Suppleant	2020
Julia Franzén	Suppleant	2020
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2020
Huvudansvarig revisor: Louise Ekström		
John Sandström	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Borén	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i en nedgrävd avfallsstation för sophantering. Investeringen uppgick till en kostnad på 663 tkr och har lagts upp som en tillgång i balansräkningen som det sedan görs årliga avskrivningar på. Föreningen har även vidtagit en del åtgärder för att sänka radonhalterna i byggnaderna genom att sätta in friskluftsventiler och rensa ventilationskanalerna. *de*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

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

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *Jee*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 153	4 012	3 925	3 838	3 769
Resultat efter finansiella poster	-173	1 184	-79	152	765
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-94	1 239	-109	256	715
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	162	181	125	136
Balansomslutning	25 081	25 877	25 125	27 132	21 731
Soliditet %	16	17	12	12	14
Likviditet %	254	310	232	239	306
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	863	830	806	783	767
Bränsletillägg, kr/m ²	127	127	127	127	127
Driftkostnader, kr/m ²	383	204	248	364	331
Ränta, kr/m ²	72	79	81	85	111
Underhållsfond, kr/m ²	701	694	535	581	597
Lån, kr/m ²	4 590	4 736	4 883	5 031	4 132



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 (78,6 % (78 %)) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 585	3 500	3 061 314	-69 529	1 184 297
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 184 297	-1 184 297
Reservering underhållsfond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-666 366	666 366	
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					-172 750
Vid årets slut	121 585	3 500	3 094 948	1 081 134	-172 750

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 114 767
Årets resultat	-172 750
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	666 366
Summa	908 383

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	908 383
--	----------------

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 4 153 340	4 012 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3 16 038	20 432
Summa rörelseintäkter	4 169 378	4 032 792
Rörelsekostnader		
Reparationskostnader	Not 4 -126 611	-78 903
Underhållskostnader	Not 5 -666 366	-16 803
Driftkostnader	Not 6 -1 694 356	-902 729
Övriga externa kostnader	Not 7 -719 385	-705 263
Personalkostnader	Not 8 -46 248	-42 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9 -779 175	-770 178
Summa rörelsekostnader	-4 032 141	-2 516 002
Rörelseresultat	137 237	1 516 791
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 352	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 690	5 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	-316 028	-347 469
Summa finansiella poster	-309 987	-332 494
Resultat efter finansiella poster	-172 750	1 184 297
Årets resultat	-172 750	1 184 297
Avsättning till underhållsfond	-700 000	-715 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	666 366	16 803
Årets resultat efter fondförändring	-206 384	486 100

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 573 539	21 690 056
Summa materiella anläggningstillgångar		21 573 539	21 690 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		21 675 539	21 792 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 052
Övriga fordringar	Not 12	29 328	20 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	233 704	229 336
Summa kortfristiga fordringar		263 032	250 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 142 772	3 833 806
Summa kassa och bank		3 142 772	3 833 806
Summa omsättningstillgångar		3 405 803	4 084 598
Summa tillgångar		25 081 342	25 876 653

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 585	121 585
Upplåtelseavgifter		3 500	3 500
Fond för yttre underhåll		3 094 948	3 061 314
Summa bundet eget kapital		3 220 033	3 186 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 081 133	-69 529
Årets resultat		-172 750	1 184 297
Summa fritt eget kapital		908 383	1 114 767
Summa eget kapital		4 128 417	4 301 166
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 610 491	20 258 131
Summa långfristiga skulder		19 610 491	20 258 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	647 640	647 640
Leverantörsskulder		228 835	269 163
Skatteskulder	Not 16	17 341	11 535
Övriga skulder	Not 17	21 654	20 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	426 965	368 540
Summa kortfristiga skulder		1 342 435	1 317 356
Summa eget kapital och skulder		25 081 342	25 876 653

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent (fg år 22 procent).

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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


Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	120
Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	70
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Ombyggnation	Linjär	65
Ombyggnation	Linjär	50
Hissinstallation	Linjär	40
Ombyggnad hissar	Linjär	20
Liggande stammar	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Avfallsstation, byggnation	Linjär	20
Avfallsstation, kärlskåp	Linjär	15

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 528 648	3 392 784
Hyror, garage	95 255	95 983
Hyror, p-platser	28 980	29 095
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 858	-22 928
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-341	-230
Bränsleavgifter, bostäder	517 656	517 656
Summa nettoomsättning	4 153 340	4 012 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	13 581	10 745
Fakturerade kostnader	1 080	2 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	1 380	7 288
Summa övriga rörelseintäkter	16 038	20 432

Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Bostäder	-6 326	-952
Gemensamma utrymmen	0	-26 665
VA/Sanitet	-37 743	-10 891
Värme	-772	-1 625
Ventilation	-37 132	-1 206
El	-4 339	-1 273
Hissar	-16 475	-2 194
Låssystem	-4 358	-5 150
Fönster	-691	0
Balkonger	0	-19 944
Dörrar	-3 537	0
Markinventarier	0	-7 088
Garage & p-platser	-1 406	-500
Övriga reparationer	-10 569	-1 415
Vattenskador	-3 263	0
Summa reparationskostnader	-126 611	-78 903

Not 5 Underhållskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-201 414	0
VA/Sanitet	-5 290	0
Värme	-151 940	0
Låssystem	-3 328	0
Markinventarier	-221 065	-15 775
Övrigt underhåll	-83 329	-1 028
Summa underhållskostnader	-666 366	-16 803

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 872	-109 336
Försäkringspremier	-36 664	-35 390
Kabel- och digital-TV	-137 351	-33 339
Pcb/Radonsanering	-611 979	-40 488
Återbäring från Riksbyggen	0	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-330	-328
Serviceavtal	-68 230	-33 990
Obligatoriska besiktningar	-48 201	0
Bevakningskostnader	-3 491	-834
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 731
Förbrukningsinventarier	-14 949	-23 115
Vatten	-106 469	-74 105
Fastighetsel	-102 642	-107 393
Uppvärmning	-315 073	-349 837
Sophantering och återvinning	-126 620	-92 506
Fastighetsskötsel extra	-9 486	-2 937
Summa driftkostnader	-1 694 356	-902 729

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode	-668 513	-654 047
Arvode, yrkesrevisorer	-15 850	-14 450
Övriga förvaltningskostnader	-5 500	-12 727
Kreditupplysningar	-1 800	-4 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 893	-8 900
Telefon	-5 128	-5 016
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 740	-3 740
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-408	-408
Summa övriga externa kostnader	-719 385	-705 263

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-18 600	-16 380
Sammanträdesarvoden	-7 300	-7 665
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 411	-8 841
Övriga personalkostnader	-2 900	0
Sociala kostnader	-10 037	-9 240
Summa personalkostnader	-46 248	-42 126

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-275 411	-275 411
Avskrivning Markanläggningar	-8 997	0
Avskrivningar Standardförbättringar	-494 768	-494 768
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-779 175	-770 178



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 379 943	2 007 618
Mark	390 705	390 705
Standardförbättringar	20 307 069	28 680 104
	31 077 717	31 078 427
Årets anskaffningar		
Markanläggning	662 658	0
	662 658	0
Omklassificeringar		
Byggnader	0	8 372 325
Standardförbättringar	0	-8 372 325
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader och standardförbättringar	0	-710
	0	-710
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 740 375	31 077 717
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 609 135	-1 333 724
Standardförbättringar	-7 778 526	-7 284 469
	-9 387 661	-8 618 193
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-275 411	-275 411
Årets avskrivning standardförbättringar	-494 768	-494 768
Årets avskrivning markanläggningar	-8 997	0
Avyttringar och utrangeringar byggnader och standardförbättringar	0	710
	-779 176	-769 469
Omklassificeringar		
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-1 653 968	0
Akkumulerade avskrivningar standardförbättringar	1 653 968	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 166 837	-9 387 662
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 573 538	21 690 056
Varav		
Byggnader och standardförbättringar	20 529 172	21 299 351
Mark	390 705	390 705
Markanläggningar	653 661	0

Taxeringsvärden

Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	1 570 000	1 570 000
Totalt taxeringsvärde	50 770 000	50 770 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 691 000</i>	<i>35 691 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 079 000</i>	<i>15 079 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
204 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	102 000	102 000
Summa andra långfristiga fordringar	102 000	102 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	29 328	20 403
Summa övriga fordringar	29 328	20 403

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 118	2 456
Förutbetalda försäkringspremier	18 709	17 956
Förutbetalda driftkostnader	225	214
Förutbetalt förvaltningsarvode	168 825	165 431
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 973	8 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	855	34 846
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 704	229 336

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 419 790	1 414 931
Transaktionskonto	1 722 982	2 418 876
Summa kassa och bank	3 142 772	3 833 806



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	20 258 131	20 905 771
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 640	-647 640
Långfristig skuld vid årets slut	19 610 491	20 258 131

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-10-30	907 488,00	0,00	99 000,00	808 488,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-04-30	4 275 000,00	0,00	112 500,00	4 162 500,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-09-01	3 602 509,00	0,00	130 604,00	3 471 905,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2021-12-01	3 638 515,00	0,00	60 000,00	3 578 515,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-03-30	2 485 284,00	0,00	55 536,00	2 429 748,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	3 226 250,00	0,00	40 000,00	3 186 250,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-03-01	2 770 725,00	0,00	150 000,00	2 620 725,00
Summa			20 905 771,00	0,00	647 640,00	20 258 131,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 647 640 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 590 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 019 931 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras fram till 2020-06-30. 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	222 208	109 336
Debiterad preliminärskatt	-204 867	-97 801
Summa skatteskulder	17 341	11 535

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	19 619	18 498
Avräkning hyror och avgifter	1 980	1 980
Avgifts- och hyresskulder	55	0
Summa övriga skulder	21 654	20 478

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	20 561	24 634
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 735	2 443
Upplupna elkostnader	7 826	7 609
Upplupna vattenavgifter	27 567	0
Upplupna värmekostnader	8 770	11 650
Upplupna kostnader för renhållning	15 331	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 839
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	344 176	318 365
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426 965	368 540

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	25 211 000	25 211 000

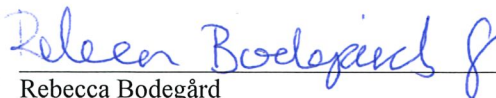
Styrelsens underskrifter

Skövde 2020-09-21

Ort och datum



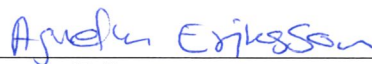
Bo Sandin



Rebecca Bodegård



Niklas Karlström

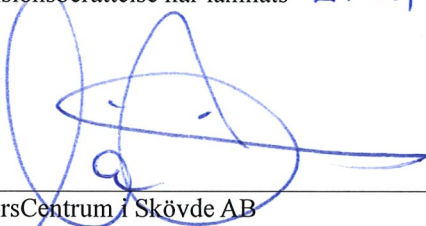


Agnetha Eriksson

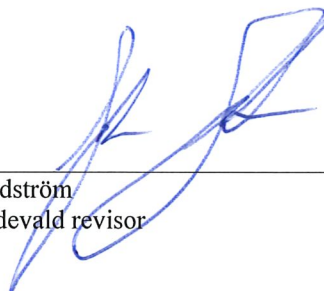


Nathalie Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 september 2020



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



John Sandström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 9

Org.nr 766600-1768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 9 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 jag mig 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. *je*

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 9 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 29 september 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

John Sandström
Förtroendevald 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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 9 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

