

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skultorpshus 1  
Org nr: 766600-1727



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skultorpshus 1 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat är lägre än föregående. Föreningen har under året haft betydligt högre reparationskostnader än föregående år samt har de även haft betydande kostnader för radonåtgärder. Övriga driftskostnader är i princip likvärdiga med föregående år. Föreningens räntekostnader är något lägre än föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat med 303 tkr. Det är föreningens kostnader för radon samt reparationskostnader som är högre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 343% till 255%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -135 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hene 18:42 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 58 lägenheter, 1 hyresrätt och 9 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Riksbyggevägen 2 A-D och Stallbacksgatan 3 A-E i Skultorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

**Lägenhetsfördelning**

	<b>Antal</b>
1 r.o.k.	3 st
2 r.o.k.	19 st
3 r.o.k.	31 st
4 r.o.k.	5 st

**Dessutom tillkommer**

	<b>Antal</b>
Hyresrätter	1 st
Lokaler	9 st
Garage	14 st
P-Platser	40 st

Total tomtarea 9 080 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 845 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 316 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 28 264 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 264 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,85 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Sjogerstad eldistr ek för
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB
Kabel-TV	TeliaSonera Sverige AB

### 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 367 tkr och planerat underhåll för 861 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.**

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 499 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 250 tkr (60 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (120 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

	År
Stambyte	2004–2005
Balkongrenovering	2009
Ventilation	2015
Takrenovering	2016
Tvättstuga	2017
Belysning trapphus	2018

#### Årets utförda underhåll

	Belopp (tkr)
Installationer (byte av motorvärmare)	12
Huskropp utvändigt (Målning)	776
Övrigt (underhållsarvode)	73

#### Planerat underhåll

	År
Asfaltskytor	2020
Byte värmepump	2022
Radonåtgärder	2019–2021

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Peter Berglund	Ordförande	2020
Anita Pettersson	Sekreterare	2021
Per-Anders Larsson	Vice ordförande	2021
Per Sörman	Ledamot	2020
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars-Erik Lundberg	Suppleant	2020
Eva Hammarström	Suppleant	2020
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisorcentrum i Skövde, huvudansvarig Martin Johansson	Auktoriserad revisor
Marie-Louise Karlberg	Förtroendevald revisor 2020
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Stervik	2020
Johan Lindberg	2020

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat radonsugar i några av sina källare. Detta för att ventiler bort markradonet då det finns vissa lägenheter med förhöjda radonvärden hos föreningen. Efter att dessa åtgärder nu har gjorts kommer nya mätningar att ske under hösten 2020. Om mätvärdena fortfarande skulle visa sig var för höga kommer föreningen att vidta ytterligare åtgärder.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

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

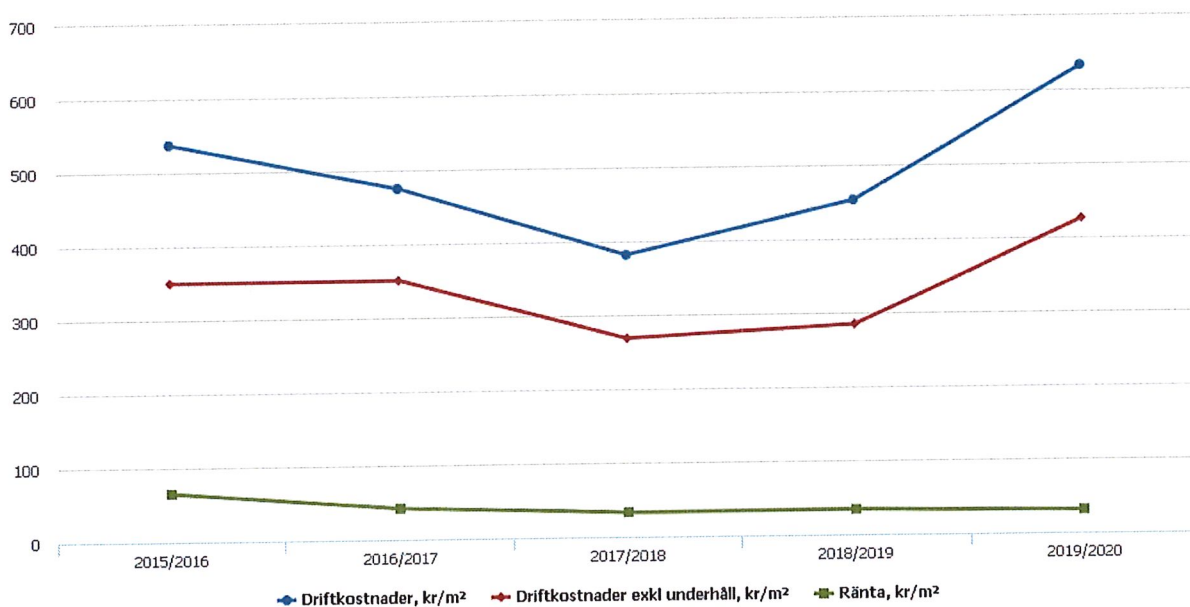
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 158	3 093	3 025	3 036	3 035
Årets resultat	-628	29	281	237	-109
Resultat exklusive avskrivningar	-134	523	775	731	386
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-634	83	375	381	-89
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	120	106	96	84	114
Balansomslutning	13 317	14 100	14 415	14 423	14 582
Soliditet %	19	23	22	20	18
Likviditet %	255	343	347	338	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	680	673	666	666	666
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	103	103	94	94	94
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	633	453	382	475	537
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	426	285	269	351	350
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	31	34	33	42	65
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	437	524	586	530	522
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 392	2 485	2 583	2 681	2 778



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 200	2 180 583	832 076	29 137
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			29 137	-29 137
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-860 791	860 791	
Årets resultat				-628 372
<b>Vid årets slut</b>	<b>131 200</b>	<b>1 819 792</b>	<b>1 222 004</b>	<b>-628 372</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	861 213
Årets resultat	-628 372
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	860 791
<b>Summa</b>	<b>593 632</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>593 632</b>
--	----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2019-07-01		2018-07-01
	2020-06-30		2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 158 415	3 093 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 980	180 734
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 337 395</b>	<b>3 274 163</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 634 980	-1 885 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-651 850	-665 419
Personalkostnader	Not 6	-63 329	-68 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 815	-493 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 843 973</b>	<b>-3 113 467</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-506 577</b>	<b>160 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 170	7 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-128 965	-140 249
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 795</b>	<b>-131 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-628 372</b>	<b>29 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-628 372</b>	<b>29 137</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	10 188 577	10 682 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 188 577</b>	<b>10 682 392</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 198 577</b>	<b>10 692 392</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	18 698	18 698
Övriga fordringar	Not 14	49 237	42 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	203 340	201 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 275</b>	<b>262 388</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 847 472	3 145 584
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 847 472</b>	<b>3 145 584</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 118 747</b>	<b>3 407 971</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 317 324</b>	<b>14 100 363</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	131 200	131 200	
Fond för yttre underhåll	1 819 792	2 180 583	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 950 992</b>	<b>2 311 783</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 222 004	832 076	
Årets resultat	-628 372	29 137	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>593 632</b>	<b>861 213</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 544 624</b>	<b>3 172 996</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 548 472	9 935 029
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 548 472</b>	<b>9 935 029</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	406 520	406 520
Leverantörsskulder	Not 18	363 731	275 909
Skatteskulder	Not 19	25 523	15 283
Övriga skulder	Not 20	0	30 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	428 454	264 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 224 228</b>	<b>992 338</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 317 324</b>	<b>14 100 363</b>

# 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
Standardförbättringar	Linjär	2029	25
Markanläggning	Linjär	2033	30
Standardförbättring affärslokal	Linjär	2035	33
Standardförbättring stamreovering	Linjär	2048	40
Standardförbättring ventilation	Linjär	2039	25
Standardförbättring soprum	Linjär	2024	10

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	2 612 736	2 586 852
Hyror, bostäder	25 200	25 200
Hyror, lokaler	58 416	54 600
Hyror, garage	49 560	39 480
Hyror, p-platser	47 496	35 796
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-25 200	-25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 245	-951
Bränsleavgifter, bostäder	395 652	395 652
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 158 415</b>	<b>3 093 429</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	160 776	160 776
Övriga ersättningar	16 336	13 041
Fakturerade kostnader	540	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	1 328	0
Försäkringsersättningar	0	5 658
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>178 980</b>	<b>180 734</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-860 791	-697 795
Reparationer	-367 467	-121 505
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 440	-87 883
Försäkringspremier	-35 993	-34 743
Kabel- och digital-TV	-156 955	-156 825
Pcb/Radonsanering	-354 322	-37 214
Återbäring från Riksbyggen	-776	8 300
Obligatoriska besiktningar	-2 981	-9 225
Bevakningskostnader	-878	-1 411
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 365
Förbrukningsinventarier	-4 797	-28 914
Vatten	-102 699	-97 079
Fastighetsel	-96 038	-87 258
Uppvärmning	-506 709	-479 975
Sophantering och återvinning	-55 134	-52 509
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 634 980</b>	<b>-1 885 400</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-613 038	-603 634
Arvode, yrkesrevisorer	-13 163	-12 813
Övriga förvaltningskostnader	-2 050	-16 091
Kreditupplysningar	-1 425	-2 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 561	-16 517
Kontorsmateriel	-2 669	-5 556
Telefon och porto	120	-1 012
Medlems- och föreningsavgifter	-3 660	-5 190
Bankkostnader	-2 405	-2 281
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-651 850</b>	<b>-665 419</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-18 480	-21 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-2 400
Sociala kostnader	-13 649	-15 014
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 329</b>	<b>-68 834</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-493 815	-493 815
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-493 815</b>	<b>-493 815</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Intresseföreningen	0	960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>960</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 873	4 235
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 297	3 495
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 170</b>	<b>7 730</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-128 905	-140 249
Övriga räntekostnader	-60	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-128 965</b>	<b>-140 249</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 946 600	1 946 600
Standardförbättringar ombyggnader	16 650 591	16 650 591
Mark	460 000	460 000
	<b>19 057 191</b>	<b>19 057 191</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 057 191</b>	<b>19 057 191</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-1 946 600	-1 946 600
Standardförbättringar, ombyggnader	-6 428 199	-5 934 385
	<b>-8 374 799</b>	<b>-7 880 985</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-493 815	-493 815
	<b>-493 815</b>	<b>-493 815</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 868 614</b>	<b>-8 374 800</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 188 577</b>	<b>10 682 391</b>

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	460 000	460 000
Standardförbättringar, ombyggnader	9 728 577	10 222 391

**Taxeringsvärden**

Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	664 000	664 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>28 264 000</b>	<b>28 264 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 716 000</i>	<i>20 716 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 548 000</i>	<i>7 548 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
20 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	18 698	18 698
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>18 698</b>	<b>18 698</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	49 237	42 637
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>49 237</b>	<b>42 637</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 814	2 104
Förutbetalda försäkringspremier	18 365	17 628
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 154	152 364
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 177	26 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 830	2 819
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>203 340</b>	<b>201 053</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 216 275	1 212 112
Transaktionskonto	1 631 197	1 933 472
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 847 472</b>	<b>3 145 584</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 954 992	10 341 549
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-406 520	-406 520
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 548 472</b>	<b>9 935 029</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,13%	2020-09-28	2 816 771,00	0,00	0,00	2 816 771,00
SWEDBANK	1,56%	2020-10-28	1 570 000,00	0,00	300 000,00	1 270 000,00
SWEDBANK	1,06%	2022-09-23	679 994,00	0,00	26 668,00	653 326,00
SWEDBANK	1,35%	2023-12-21	2 774 784,00	0,00	59 889,00	2 714 895,00
SWEDBANK	1,16%	2024-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 341 549,00</b>	<b>0,00</b>	<b>386 557,00</b>	<b>9 954 992,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 406 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 626 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 922 392 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	363 731	275 909
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>363 731</b>	<b>275 909</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	8 683	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 440	87 883
Debiterad preliminärskatt	-72 600	-72 600
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>25 523</b>	<b>15 283</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	30 244
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>30 244</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	14 700	13 828
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 731	5 689
Upplupna elkostnader	1 270	0
Upplupna vattenavgifter	26 680	0
Upplupna värmekostnader	26 837	12 112
Upplupna kostnader för administration	82 186	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	11 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 050	221 753
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>428 454</b>	<b>264 382</b>

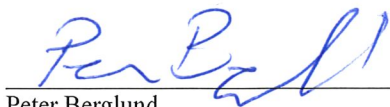
**Not Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	14 322 000	14 322 000

**Styrelsens underskrifter**

Skövde 2020-09-28

Ort och datum




Peter Berglund



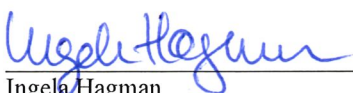
Per-Anders Larsson



Anita Pettersson



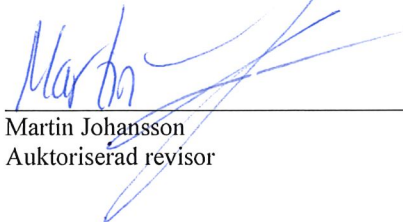
Per Sörman



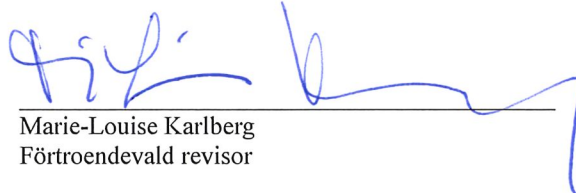
Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-07

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor



Marie-Louise Karlberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1  
Org.nr 766600-1727

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

#### *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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1 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 revisorssed 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 7 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

Marie-Louise Karlberg  
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, 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.

## **Arsavgift**

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 planerliga 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 Skultorpshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skultorpshus 1 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](http://www.riksbyggen.se)

