

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Boxholmshus 2
Org nr: 723000-1120



Dagordning

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

S.

Proposition nr 1: Styrelsen föreslår att vi avslutar/stänger förråden den 31 december 2020.

Proposition nr 2: Styrelsen föreslår att vi fortsätter att ha vicevärdsfunktionen ett år till med ett arvode på 36 000 kr år.

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BOXHOLMSHUS NR 2

Poströstning

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i postfacket för expeditionen på Bjursdalsvägen 6F senast den 18 november.

Proposition till ordinarie föreningsmöte RBF Boxholms hus 2 medlem 216 132

Föreningen har ingen vaktmästare på heltid utan vi köper fastighetsskötseln på deltid. Sedan maj har ordförande och vice ordförande skött vicevärdsuppgifterna. Det har visat sig att det är många frågor och många telefonsamtal där medlemmarna har behov av hjälp.

Styrelsen föreslår att vi fortsätter att ha vicevärdsfunktionen ett år till.

Fråga om Föreningen skall fortsätta att ha vicevärdsfunktionen?

Förslag att uppgifterna delas av ordinarie ordförande och vice ordförande?

Förslag arvode till vicevärd 36 000 kr/år?

Boxholm 2020-05-18



Thomas Kindström



Anita Stagegel

Tommy Adolfsson



Paula Nylund

Proposition till ordinarie föreningsmöte RBF Boxholms hus 2 medlem 216 132

Fråga om kylrum/matkällarförråd i Föreningen!

Anläggningarna är gamla och ofta trasiga. Kylvätskan är miljöfarlig. Elförbrukningen är hög. De är svåra att reparera.

Ytterst få av medlemmarna använder dessa förråd till matvaror, de har blivit förvaringsplatser för tomma burkar, blomkrukor och liknande.

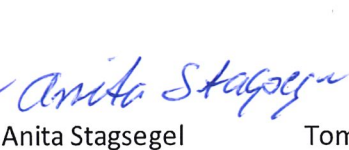
Det är inte ekonomiskt försvarbart att ha kvar förråden.

Styrelsen föreslår att vi avslutar/stänger förråden den 31 december 2020.

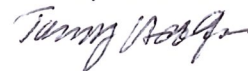
Boxholm 2020-05-18



Thomas Kindström



Anita Stagesegel



Tommy Adolfsson



Paula Nylund

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Boxholmshus 2 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-09.

Föreningen har sitt säte i Boxholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnader under räkenskapsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 643 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Draken 1 och Dohjorten 1 i Boxholms kommun med 123 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1962-1964. Fastighetens adress är Bjurdalsvägen 4 A-B, 6 A-F och 8 A-F.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	53
3 rum och kök	26
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	23
Antal garage	45
Antal p-platser	99
Antal hyresrätter	2

Bostäder bostadsrätt 7 414 m²

Bostäder hyresrätt 36 m²

Total bostadsrätt 7 378 m²

Total lokalarea 98 m²

Årets taxeringsvärde 37 301 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 301 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. 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 77 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2018-2019
Omdragning El i lägenheter med Radon	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasadrenovering	109 220

Planerat underhåll

	År
Underhåll	2020-2021?

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Kindström	Ordförande	2021
Paula Nylund	Vice ordförande	2021
Tommy Adolfsson	Sekreterare	2020
Joakim Johansson	Ledamot	2020
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jakob Friberg	Suppleant	2020
Anita Stagegel	Suppleant	2020
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Pettersson	Förtroendevald revisor 2020
Berit Frid	Förtroendevald revisor 2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Johansson	2020
Ingrid Johansson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 5 %.

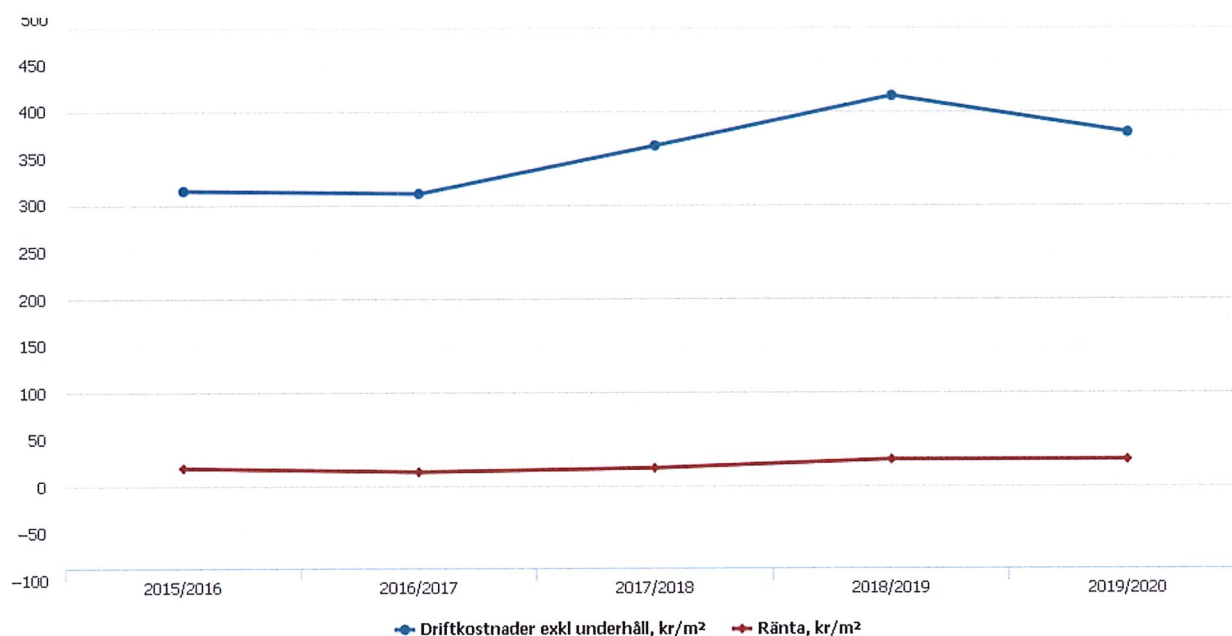
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 549 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 315	4 062	3 965	3 873	4 279
Resultat efter finansiella poster	276	-785	-5 604	-430	-236
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	68	68	68	68	68
Balansomslutning	8 766	8 641	10 164	9 433	10 432
Soliditet %	-35	-39	-25	32	33
Likviditet %	188	149	168	139	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	549	526	504	493	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	377	416	381	312	315
Ränta, kr/m ²	28	28	20	15	19
Underhållsfond, kr/m ²	52	0	0	164	211



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	386 712	0	-2 931 334	-785 734
Disposition enl. årsstämmobeslut			-785 734	785 734
Reservering underhållsfond		503 000	-503 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 220	109 220	
Årets resultat				276 705
Vid årets slut	386 712	393 780	-4 110 848	276 705

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 717 068
Årets resultat	276 705
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-503 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 220
Summa	-3 834 143

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 834 143
--	--------------------

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	4 314 991	4 062 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	621 338	520 765
Summa rörelseintäkter		4 936 330	4 583 157
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 951 989	-3 706 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 911	-406 593
Personalkostnader	Not 6	-681 392	-705 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 275	-366 275
Övriga rörelsekostnader		-93 750	-4 768
Summa rörelsekostnader		-4 455 317	-5 189 475
Rörelseresultat		481 012	-606 318
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	24 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 132	8 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 439	-212 060
Summa finansiella poster		-204 307	-179 416
Resultat efter finansiella poster		276 705	-785 734
Årets resultat		276 705	-785 734

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 971 109	6 287 022
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	54 499	183 077
Summa materiella anläggningstillgångar		6 025 607	6 470 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		63 500	63 500
Andra långfristiga fordringar		192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 500	255 500
Summa anläggningstillgångar		6 281 107	6 725 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 115	37 958
Övriga fordringar		66 280	53 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	199 137	193 469
Summa kortfristiga fordringar		269 532	285 238
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 215 473	1 630 157
Summa kassa och bank		2 215 473	1 630 157
Summa omsättningstillgångar		2 485 006	1 915 395
Summa tillgångar		8 766 113	8 640 994

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		386 712	386 712
Fond för yttre underhåll		393 780	0
Summa bundet eget kapital		780 492	386 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 110 848	-2 931 334
Årets resultat		276 705	-785 734
Summa fritt eget kapital		-3 834 143	-3 717 068
Summa eget kapital		-3 053 651	-3 330 356
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 497 710	10 687 202
Summa långfristiga skulder		10 497 710	10 687 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	187 992	185 992
Leverantörsskulder		132 492	157 654
Skatteskulder		67 815	39 779
Övriga skulder	Not 13	344 139	372 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	589 615	528 491
Summa kortfristiga skulder		1 322 053	1 284 148
Summa eget kapital och skulder		8 766 113	8 640 994

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10
Maskiner	Linjär	5

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	4 073 948	3 879 838
Hyror, lokaler	19 244	19 244
Hyror, garage	101 772	102 681
Hyror, p-platser	134 541	139 950
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 386	-4 584
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 818	-4 242
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 772	-6 732
Elavgifter	-5 538	-63 762
Summa nettoomsättning	4 314 991	4 062 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	87 840	88 020
Tillvalsavgifter	19 200	19 200
Balkonginglasning	352 800	352 800
Överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter	26 429	19 979
Fakturerade kostnader, inkasso	10 560	8 460
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	15 534	0
Övriga rörelseintäkter, försäljning traktor, Stämningansök. arvode	108 976	32 306
Summa övriga rörelseintäkter	621 338	520 765

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-109 220	-578 139
Reparationer	-77 155	-203 017
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 010	-114 913
Försäkringspremier	-143 529	-127 066
Kabel- och digital-TV	-335 256	-336 901
Pcb/Radonsanering	-16 445	0
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-959	0
Serviceavtal	0	-14 389
Obligatoriska besiktningar	-1 263	-66 950
Bevakningskostnader	-87 340	-54 558
Förbrukningsinventarier	-41 412	-110 025
Fordons- och maskinkostnader	-15 147	-60 409
Frakter och transporter	-4 319	0
Vatten	-379 769	-402 908
Fastighetsel	-184 018	-184 164
Uppvärmning	-1 124 772	-1 102 278
Sophantering och återvinning	-140 479	-149 659
Förvaltningsarvode drift	-176 898	-204 197
Summa driftkostnader	-2 951 989	-3 706 073

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-276 105	-325 672
Lokalkostnader	-1 100	0
Annonsering och reklam	-1 451	0
IT-kostnader	-4 935	-4 716
Arvode, yrkesrevisorer	-17 125	-17 063
Kreditupplysningar	-12 650	-15 338
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 052	-21 894
Representation	-4 494	-4 057
Kontorsmateriel	-1 900	-1 346
Telefon och porto	-1 361	-6 109
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-49
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 350	-6 350
Bankkostnader	-2 537	-2 400
Övriga externa kostnader	-2 400	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-361 911	-406 593

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-329 359	-325 967
Uttagsskatt	-106 471	-104 903
Styrelsearvoden	-46 500	-45 499
Sammanträdesarvoden	-27 787	-38 245
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 396	-37 365
Pensionskostnader	-15 262	-14 483
Övriga personalkostnader	-4 816	0
Sociala kostnader	-108 801	-139 305
Summa personalkostnader	-681 392	-705 766

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen*	0	24 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	24 528

*Utdelning uteblev 2019-2020 p.g.a. Covid-19.

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 528 000	5 528 000
Mark	147 000	147 000
Tillkommande utgifter	8 999 885	8 999 885
Markanläggning	336 859	336 859
	15 011 744	15 011 744
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 011 744	15 011 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 183 384	-5 072 824
Tillkommande utgifter	-3 372 908	-3 184 398
Markanläggningar	-168 430	-151 587
	-8 724 722	-8 408 809
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-110 560	-110 560
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-188 510	-188 510
Årets avskrivning markanläggningar	-16 843	-16 843
	-315 913	-315 913
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 040 636	-8 724 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 971 109	6 287 022
Varav		
Byggnader	234 056	344 616
Mark	147 000	147 000
Tillkommande utgifter	5 438 466	5 626 977
Markanläggningar	151 586	168 429
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 000 000	37 000 000
Lokaler	301 000	301 000
Totalt taxeringsvärde	37 301 000	37 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 301 000</i>	<i>29 301 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	499 995	499 995
	499 995	499 995
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier		0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-312 875	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-312 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 120	499 995
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-316 918	-266 556
	-316 918	-266 556
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	234 658	
	234 658	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	-50 362	-50 362
	-50 362	-50 362
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-132 621	-316 918
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-132 621	-316 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 499	183 077
Varav		
Maskiner	54 499	183 077

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	70 155	69 054
Förutbetalda driftkostnader	18 646	15 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 490	68 818
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 846	39 846
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 137	193 469

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	3 432
Transaktionskonto	2 215 473	1 626 725
Summa kassa och bank	2 215 473	1 630 157

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	10 685 702	10 873 194
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-187 992	-185 992
Långfristig skuld vid årets slut	10 497 710	10 687 202

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,25%	2020-09-09	315 420,00	0,00	9 012,00	306 408,00
STADSHYPOTEK	2,25%	2020-11-13	148 517,00	0,00	29 620,00	118 897,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-04-30	1 803 200,00	0,00	36 800,00	1 766 400,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2022-09-01	391 060,00	0,00	8 104,00	382 956,00
STADSHYPOTEK	2,09%	2023-01-30	2 920 000,00	0,00	40 000,00	2 880 000,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2023-01-30	3 480 000,00	0,00	40 000,00	3 440 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-03-01	825 997,00	0,00	18 456,00	807 541,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2024-07-30	989 000,00	0,00	5 500,00	983 500,00
Summa			10 873 194,00	0,00	187 492,00	10 685 702,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 185 992 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 744 000 kr mellan 2 till 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 941 702 kr förfaller till betalning snare 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 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	213 797	245 139
Övriga skulder till intresseföreningen	3 000	3 000
Skuld för moms	106 471	106 671
Skuld sociala avgifter och skatter	25 041	21 531
Avräkning hyror och avgifter	-4 170	-4 110
Summa övriga skulder	344 139	372 231

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

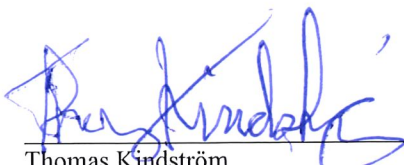
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	54 538	52 867
Upplupna sociala avgifter	18 232	23 084
Upplupna räntekostnader	19 196	19 587
Upplupna elkostnader	41 466	41 274
Upplupna värmekostnader	42 928	42 309
Upplupna revisionsarvoden	10 000	5 125
Upplupna styrelsearvoden	6 877	22 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 379	321 926
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 615	528 491

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 136 000	11 136 000

Styrelsens underskrifter

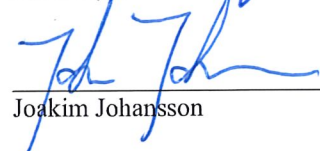
Boxholm 20-10-28
Ort och datum


Thomas Kindström
Ordförande


Tommy Adolfsson


Dick Bytander


Paula Nylund


Joakim Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 11 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor


Göran Pettersson
Förtroendevald revisor


Berit Frid
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Boxholmshus 2
Org. nr. 723000-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Norrköping den 2 november 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Boxholmshus 2, organisationsnummer 723000-1120.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Boxholmshus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Boxholm den 19/10 2020



Göran Pettersson
Förtroendevald revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Boxholmshus 2, organisationsnummer 723000-1120.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Boxholmshus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

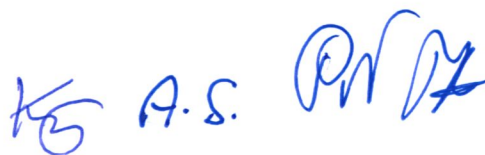
Boxholm den 19/10 2020


Berit Frid
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216132 - RBF Boxholmshus 2
 REE 216132000
 Orgnr 723000-1120
 Datum 2020-04-29 14:50:33

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	4 141 713	4 142 089	4 330 875	4 422 539
	HYRES- och avgiftsbortfall	-15 558	-15 558	-10 164	-10 164
	ÖVRIGA avgifter	396 258	396 258	454 302	459 840
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	60 745	47 603	46 191	137 569
	SUMMA intäkter	4 583 157	4 570 392	4 821 204	5 009 784
	REPARATIONER	-203 017	-188 364	-53 322	-100 000
	UNDERHÅLL	-578 139	-589 702	-109 220	-987 844
	FASTIGHETSSKATT	-114 913	-77 579	-114 913	-114 913
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0	-73 741	-420 000
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-101 854	-13 965	-5 344	0
	4116 Pcb/radon	0	0	-16 445	-16 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	3 500	4 590	0	3 500
	4118 Systematiskt brandskyddsarbete	0	0	-959	0
	4119 Serviceavtal	-14 389	-38 230	0	0
	4121 Inre skötsel/städ, grund	-102 344	-125 358	-90 000	-106 875
	4140 Obligatoriska besiktningkostnader	-66 950	-18 481	-1 263	-1 263
	4150 Bevakningskostnader	-54 558	-21 225	-87 341	-89 089
	4610 Fastighetsel	-184 164	-199 264	-186 400	-192 000
	4620 Uppvärmning	-1 102 278	-1 112 354	-1 030 500	-1 041 500
	4630 Vatten	-402 908	-416 970	-371 200	-378 650
	4640 Sophämtning	-149 659	-131 451	-254 240	-259 400
	4710 Fastighetsförsäkring	-127 066	-129 607	-139 210	-146 200
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-336 901	-288 981	-323 348	-333 050
	5410 Förbrukningsinventarier	-56 790	-16 575	-800	-1 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-53 235	-34 523	-26 290	-30 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-313 797	-318 042	-276 106	-284 400
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	-9 375	-9 563	0	0
	6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utöv	-2 500	-2 550	0	0
	DRIFTSKOSTNADER	-3 075 267	-2 872 551	-2 883 187	-3 295 927
	ÖVRIGA KOSTNADER	-146 098	-210 006	-86 746	-57 423
	PERSONALKOSTNADER	-705 766	-644 830	-708 353	-158 189
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-366 275	-349 487	-366 275	-366 275
	SUMMA KOSTNADER	-5 189 475	-4 932 519	-4 322 017	-5 080 571
	Rörelseresultat	-606 318	-362 128	499 187	-70 787
	RÄNTEINTÄKTER	32 596	32 333	5 070	29 480
	RÄNTEKOSTNADER	-212 060	-150 122	-208 975	-204 767
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	48	0	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-179 416	-117 789	-203 905	-175 287
	Resultat efter finansiella poster	-785 734	-479 917	295 282	-246 074

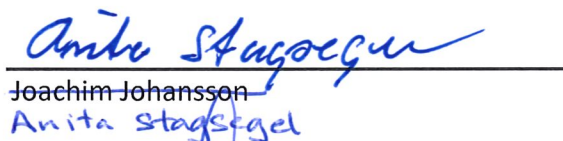

 A.S.

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	Resultat före skatt	-785 734	-479 917	295 282	-246 074
	Årets Resultat	-785 734	-479 917	295 282	-246 074
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-503 000	0	-503 000	-503 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttrre fond	503 000	0	109 220	503 000
	Underhållsfond	0	0	-393 780	0
	Underhållsfond	0	0	-393 780	0
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-785 734	-479 917	-98 498	-246 074

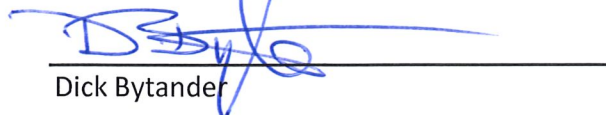
Boxholm den 8 / 6 2020


Thomas Kindström


Paula Nylund


Joachim Johansson
Anita Stagsögel


Tommy Adolfsson


Dick Bytander

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 planliga 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 Boxholmshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Boxholmshus 2 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

