

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Eskilstunahus 6
Org nr: 718000-3373



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-04-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-16.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 268% till 320%.

I resultatet ingår avskrivningar med 254 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 295 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ödemarken 21 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 27 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress 45 A-C och Uttermarksgatan 38 i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
3	18	6	0	0	0	27

Antal lokaler: 4	Antal garage: 4	Antal P-platser: 14
------------------	-----------------	---------------------

Total tomtarea 2 013 m²

Total bostadsarea 1 450 m²

Årets taxeringsvärde 12 629 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 629 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 59 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för underhåll för verksamhetsåret har skett med 273 000 kr enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2016
Nytt tryckhållningskärl	2016
P-platser	2016
Rensning av stammar	2017/2018
Låssystem	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Höglund	Ordförande	2021
Leif Bast	Vice ordförande	2021
Ann-Christine Oscarsson (flyttat 2020-09-30)	Sekreterare	2021
Ida Danielsson	Ledamot	2022
Siv Mathisen-Westerberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Andersson	Suppleant	2021
Tove Sandström	Suppleant	2021
Laszlo Von Óvári	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

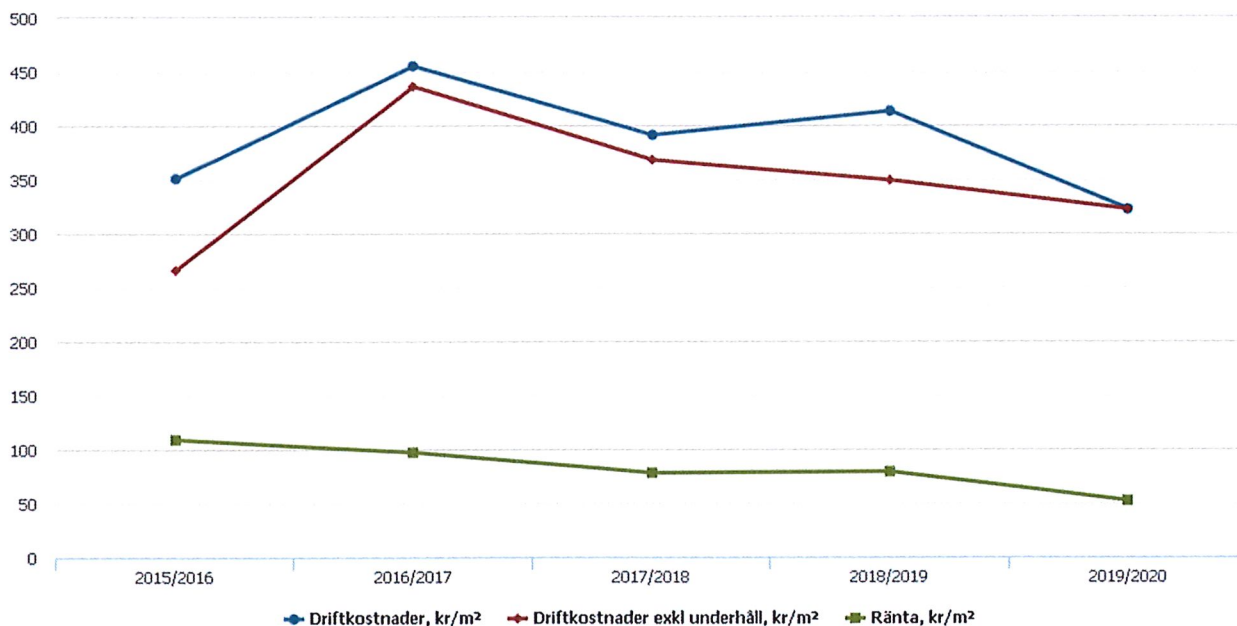
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 071	1 071	1 051	1 061	1 152
Resultat efter finansiella poster	40	-47	-16	12	-39
Årets resultat	40	-47	-16	12	-39
Resultat exklusive avskrivningar	295	204	218	246	196
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	22	-69	-38	9	-8
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	188	188	177	148	127
Balansomslutning	7 182	7 283	7 470	7 670	8 345
Soliditet %	7	7	7	7	6
Likviditet %	320	268	314	275	398
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	588	584	576	576	576
Bränsletillägg, kr/m ²	125	125	125	125	125
Driftkostnader, kr/m ²	322	413	432	455	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	322	349	407	436	266
Ränta, kr/m ²	52	79	78	97	109
Underhållsfond, kr/m ²	1045	857	732	526	397
Lån, kr/m ²	4 326	4 545	4 625	4 274	4 731
Skuldkvot %	5,50	5,58	5,59	5,08	6,58



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.

OK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 535	3 131	1 242 897	-734 018	-46 897
Disposition enl. årsstämmobeslut				-46 897	46 897
Reservering underhållsfond			273 000	-273 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					40 408
Vid årets slut	25 535	3 131	1 515 897	-1 053 915	40 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-780 915
Årets resultat	40 408
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-273 000
Summa	-1 013 507

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

du

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 070 604	1 071 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 842	110 671
Summa rörelseintäkter		1 169 446	1 181 891
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-515 118	-598 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 239	-190 427
Personalkostnader	Not 6	-82 486	-76 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-254 410	-250 777
Summa rörelsekostnader		-1 045 253	-1 115 872
Rörelseresultat		124 193	66 019
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-83 786	-114 067
Summa finansiella poster		-83 786	-112 915
Resultat efter finansiella poster		40 408	-46 897
Årets resultat		40 408	-46 897

OK

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 019 476	6 273 886
Summa materiella anläggningstillgångar		6 019 476	6 273 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		6 031 476	6 285 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	9	-3 027
Övriga fordringar	Not 13	48 728	41 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	22 807	31 820
Summa kortfristiga fordringar		71 544	70 458
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 078 556	927 137
Summa kassa och bank		1 078 556	927 137
Summa omsättningstillgångar		1 150 100	997 595
Summa tillgångar		7 181 576	7 283 481

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 535	25 535
Reservfond		3 131	3 131
Fond för yttre underhåll		1 515 897	1 242 897
Summa bundet eget kapital		1 544 563	1 271 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 053 915	-734 018
Årets resultat		40 408	-46 897
Summa fritt eget kapital		-1 013 507	-780 915
Summa eget kapital		531 056	490 648
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 291 374	6 420 562
Summa långfristiga skulder		6 291 374	6 420 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	137 188	170 188
Leverantörsskulder	Not 17	12 746	7 000
Övriga skulder	Not 18	12 962	-30 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	196 250	226 060
Summa kortfristiga skulder		359 146	372 270
Summa eget kapital och skulder		7 181 576	7 283 481

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	
Standardförbättringar	Linjär	40
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Balkonginglasning	Linjär	30
Gym med bastu	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	852 708	847 128
Hyrer, lokaler	7 428	21 108
Hyrer, garage	14 400	8 100
Hyrer, p-platser	16 800	16 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 084
Bränsleavgifter, bostäder	181 668	181 668
Summa nettoomsättning	1 070 604	1 071 220

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Balkonginglasning	97 200	97 200
Övriga ersättningar	1 648	13 471
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Summa övriga rörelseintäkter	98 842	110 671

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-92 398
Reparationer	-58 772	-59 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 139	-37 539
Försäkringspremier	-20 333	-19 304
Kabel- och digital-TV	-39 135	-38 289
Återbäring från Riksbyggen	0	5 500
Serviceavtal	-4 899	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 632
Snö- och halkbekämpning	-21 620	-30 769
Förbrukningsinventarier	-8 342	0
Vatten	-61 044	-57 323
Fastighetsel	-31 450	-28 932
Uppvärmning	-171 863	-181 641
Sophantering och återvinning	-56 026	-54 698
Förvaltningsarvode drift	-3 496	-128
Summa driftkostnader	-515 118	-598 149

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-152 492	-154 375
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-22 900	-3 788
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 648	-13 471
Kontorsmateriel	-2 530	-2 938
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3 036	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 430	-2 430
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-193 239	-190 427

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-14 448	0
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-16 500	-26 000
Pensionskostnader	-636	0
Sociala kostnader	-18 902	-18 519
Summa personalkostnader	-82 486	-76 519

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-8 052	-8 052
Avskrivningar tillkommande utgifter	-246 358	-242 725
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-254 410	-250 777

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 152

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-83 786	-114 067
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-83 786	-114 067

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	781 774	781 774
Mark	35 200	35 200
Standardförbättringar inkl balkonger, gym/bastu	8 089 801	7 871 826
Anslutningsavgifter	122 125	122 125
	9 028 900	8 810 925
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar gym/bastu	0	217 975
	0	217 975
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 028 900	9 028 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-781 774	-781 774
Mark	0	0
Anslutningsavgifter	-113 619	-105 567
Standardförbättringar inkl balkonger, gym/bastu	-1 859 620	-1 616 896
	-2 755 013	-2 504 237
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 052	-8 052
Årets avskrivning standardförbättringar inkl balkonger, gym/bastu	-246 358	-242 724
	-254 410	-250 776
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 009 423	-2 755 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 019 476	6 273 886
Varav		
Mark	35 200	35 200
Anslutningsavgifter	454	8 506
Standardförbättringar inkl balkonger	5 983 822	6 230 180
Taxeringsvärden		
Bostäder och mark	12 593 000	12 593 000
Totalt taxeringsvärde	12 629 000	12 629 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 636 000</i>	<i>8 636 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 993 000</i>	<i>3 993 000</i>



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	-3 027
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	-3 027

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	37 673	38 273
Skattekonto	11 055	3 392
Summa övriga fordringar	48 728	41 665

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 949	6 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 180
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 290	3 179
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 568	9 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 807	31 820

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	4 411	7 000
Transaktionskonto	1 074 145	920 137
Summa kassa och bank	1 078 556	927 137

D

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	6 428 562	6 590 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 188	-170 188
Långfristig skuld vid årets slut	6 291 374	6 420 562

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,94%	2022-12-01	1 965 750,00	0,00	45 188,00	1 920 562,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-09-01	4 625 000,00	0	117 000,00	4 508 000,00
Summa			6 565 750,00	0	162 188,00	6 428 562,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	12 746	7 000
Summa leverantörsskulder	12 746	7 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-43 939
Medlemmarnas reparationsfonder	2 962	2 962
Clearing	10 000	10 000
Summa övriga skulder	12 962	-30 977

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 000	15 710
Upplupna räntekostnader	9 004	27 947
Upplupna elkostnader	2 494	4 698
Upplupna vattenavgifter	10 485	9 161
Upplupna värmekostnader	6 758	6 751
Upplupna kostnader för renhållning	9 482	9 508
Upplupna styrelsearvoden	48 500	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 430	7 242
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 097	95 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 250	226 060

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	7 808 500	7 808 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

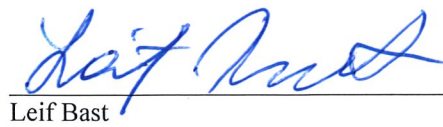
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

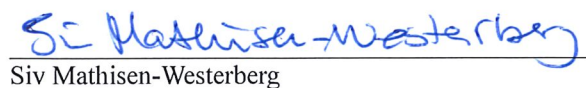
Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 26/10-2020
Ort och datum

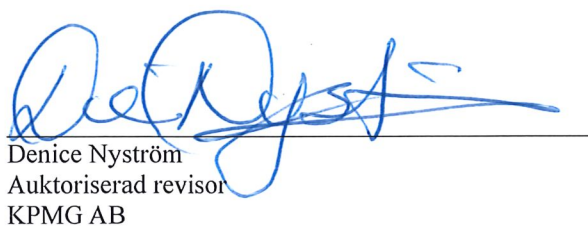

Daniel Höglund


Leif Bast


Ida Danielsson


Siv Mathisen-Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-11


Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



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.

Eskilstuna den

11/12-2020

KPMG AB

Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 bostadsrättsföreningens 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.

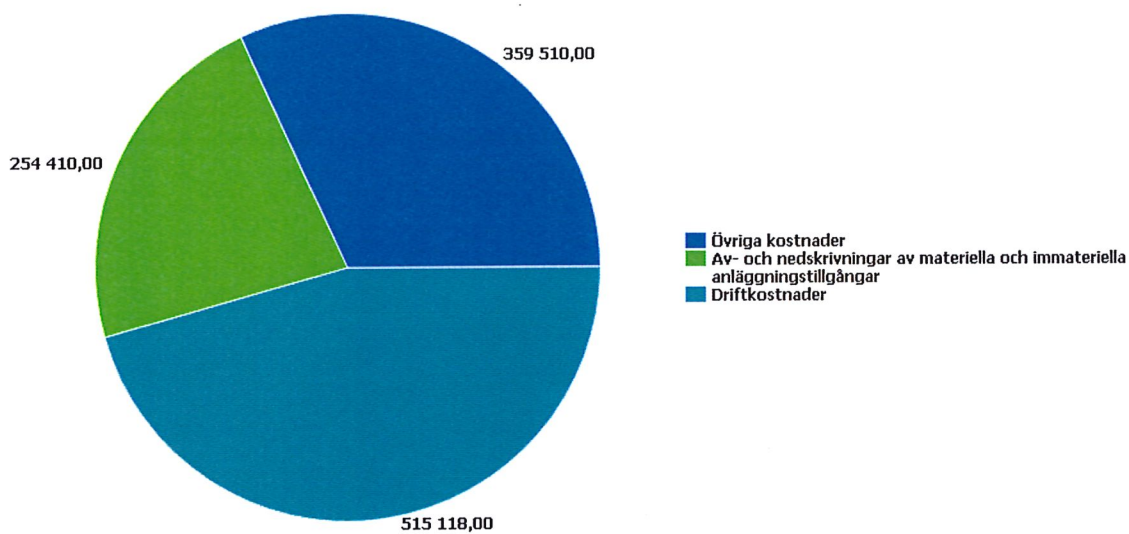
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

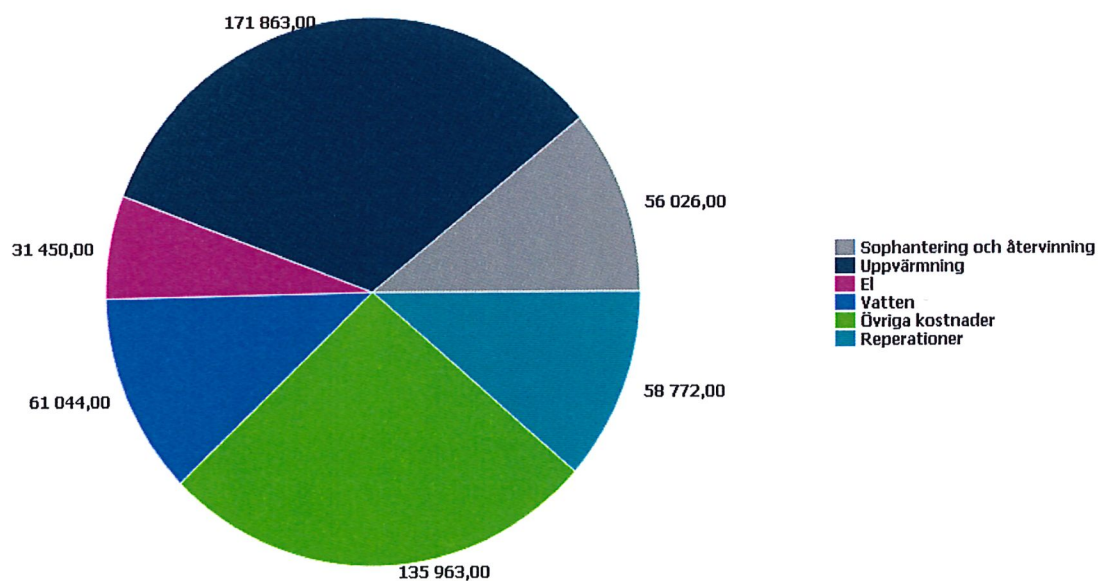
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	515 118	598 149
Övriga externa kostnader	193 239	190 427
Personalkostnader	82 486	76 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	254 410	250 777
Finansiella poster	83 786	112 915
Summa kostnader	1 129 038	1 228 788



Driftkostnadsfördelning



RBF Eskilstunahus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Eskilstunahus 6 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 6, org. nr 718000-3373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 6 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 6 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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