Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf Källbyhus nr 1
Org. nr: 769000–2733

Riksbyggen
Rum för hela livet

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i bostadsrätt
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Källbyhus nr 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 1 705 611 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-04-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-22.

Föreningen har sitt säte i Götene kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Källby 6:38 i Götene kommun med därpå två uppförda byggnader med 23 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1970.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	12
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	29

Total tomtarea	9 276 m²
Total bostadsarea	1 482 m²
Total lokalarea	45 m²

Årets taxeringsvärde	5 740 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	5 740 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Butik	45

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,32 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Götene Elförening	Elnät
Enkla Elbolaget i SV AB	El
Götene Vatten &Värme AB	Vatten och avlopp
Fastbit AB	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Panncentralen i Källby tillsammans med Björsgårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18 procent. Panncentralen i Källby förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utrustning för uppvärmning av ingående huskroppar.

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 133 tkr och planerat underhåll för 269 tkr.
Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 991 tkr för de närmaste 10 åren.
Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 199 tkr (130 kr/m²).
Avsättning för verksamhetsåret är skett med 215 tkr (141 kr/m²).
Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 199 tkr (130 kr/m²).

Riksbyggen
Rum för hela livet

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Injustering värmesystem	2012	
Byte reglercentral värme	2012	
Byte av armaturer	2015	
Omläggning av takluckor	2015–2016	
P-platser	2018–2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Huskropp utvändigt	268 661 kr	*Omläggning av tak*

Framtida underhåll

På grund av uppkomna vattenläckor i föreningen så arbetar styrelsen aktivt med en översyn över föreningens V/A system.

Styrelse

Efter senaste stämman, 2019-10-30, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	*Uppdrag*	*Utsedd av*	*Mandat t.o.m. ordinarie stämma*
Ove Nordström	Ordförande	Stämman	2021
Nils-Erik Larsson	Vice ordförande	Stämman	2020
Monica Ström	Sekreterare	Stämman	2021
Gunnel Hamrén	Ledamot	Stämman	2020
Susanne Fallenius	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	*Uppdrag*	*Utsedd av*	*Mandat t.o.m. ordinarie stämma*
Jimmy Nordström	Suppleant	Stämman	2020
Carina Johansson	Suppleant	Stämman	2020
Martin Johansson	Suppleant Riksbyggen		

Ordinarie revisorer	*Uppdrag*	*Utsedd av*	*Mandat t.o.m. ordinarie stämma*
Revisorcentrum i Skövde Ansvarig: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Monica Nilsson	Förtroendevald revisor	Stämman	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift tillsvidare. På grund av Covid-19 så beslutade sig styrelsen för att inte höja årsavgifterna under budgetmötet, men ska under hösten se över ekonomin en extra gång, då det eventuellt kan bli aktuellt med en höjning under hösten.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -12 984 kr.
I en bostadsrätt vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar.
Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.
Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 40 677 kr.
Beräkningen bygger på att reserveringen till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat, efter fondförändring, är 38 131 kr sämre än föregående år.
Föregående verksamhetsårs resultat var starkt påverkat av dels vattenskador samt markprojektet.
Både kostnader och intäkter påverkades och kostnaderna för markprojektet lades på underhåll och kunde således dras av som årets ianspråktagande av UH fonden.
Av den anledningen så blir årets resultat lägre efter fondförändring trots att föregående årsresultat var sämre före fondförändring.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker negativt med 34 915 kr.
Avvikelsen beror främst på en något lägre intäkt samt högre reparationskostnad än budgeterat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 261% till 181%.

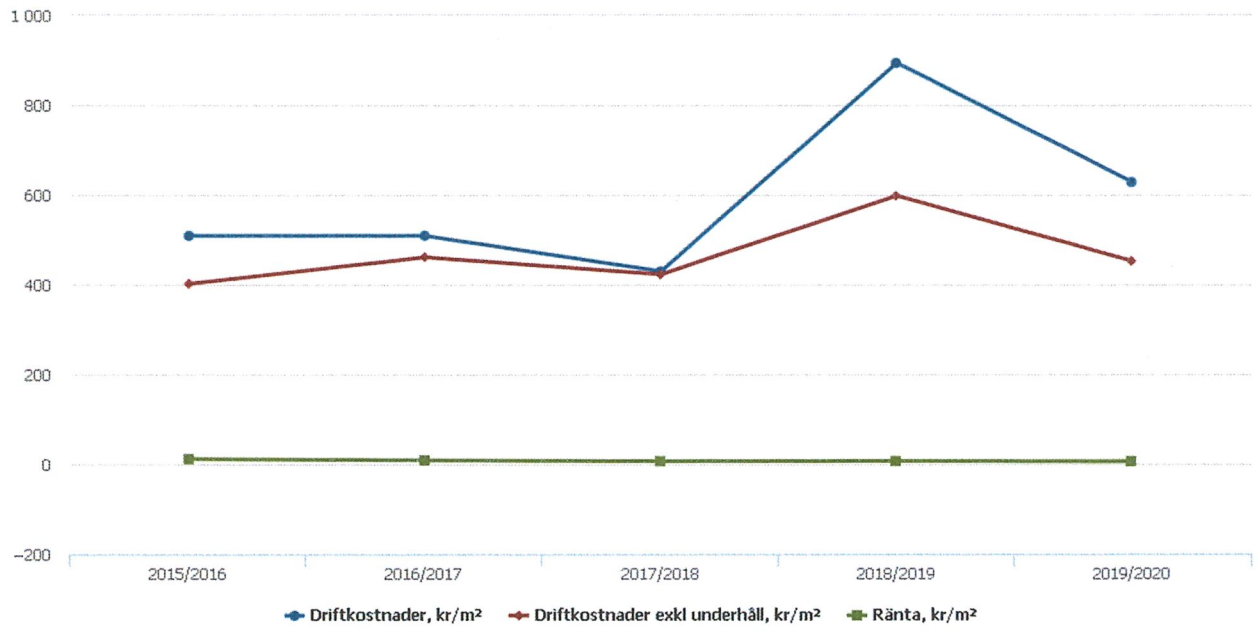
I resultatet ingår avskrivningar med 55 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 42 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 090	1 073	1 073	1 060	1 000
Resultat efter finansiella poster	-13	-185	255	56	-20
Årets resultat	-13	-185	255	56	-20
Balansomslutning	1 596	1 365	1 543	1 410	1 361
Soliditet %	30	36	44	30	27
Likviditet %	181	261	364	211	207
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0	1	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	575	564	564	553	520
Bränsletillägg, kr/m²	130	130	133	133	94
Driftkostnader, kr/m²	628	894	430	509	509
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	452	598	423	461	402
Ränta, kr/m²	6	7	7	9	12
Underhållsfond, kr/m²	136	172	344	229	175
Lån, kr/m²	387	413	439	465	491



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. 78,4 (78) %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	174 989	262 062	238 085	-184 868
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-184 868	184868
Reservering underhållsfond		215 000	-215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-268 661	268 661	
Årets resultat				-12 984
Vid årets slut	**174 989**	**208 401**	**106 878**	**-12 984**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	53 217
Årets resultat	-12 984
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 661
Summa	**93 894**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**93 894**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 090 048	1 072 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 549	372 449
Summa rörelseintäkter		**1 196 597**	**1 445 096**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-959 569	-1 364 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 216	-133 459
Personalkostnader	Not 6	-70 222	-69 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-54 960	-54 960
Summa rörelsekostnader		**-1 200 967**	**-1 622 832**
Rörelseresultat		**-4 370**	**-177 737**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	664	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	313	451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 592	-10 895
Summa finansiella poster		**-8 614**	**-7 132**
Resultat efter finansiella poster		**-12 984**	**-184 868**
Årets resultat		**-12 984**	**-184 868**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	535 638	590 598
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**535 638**	**590 598**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 500**	**34 500**
Summa anläggningstillgångar		**570 138**	**625 098**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	66
Övriga fordringar	Not 13	10 668	9 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	58 582	54 175
Summa kortfristiga fordringar		**69 310**	**63 752**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	956 363	675 861
Summa kassa och bank		**956 363**	**675 861**
Summa omsättningstillgångar		**1 025 673**	**739 613**
Summa tillgångar		**1 595 811**	**1 364 711**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 989	174 989
Fond för yttre underhåll		208 401	262 062
Summa bundet eget kapital		**383 390**	**437 051**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		106 877	238 085
Årets resultat		-12 984	-184 868
Summa fritt eget kapital		**93 894**	**53 217**
Summa eget kapital		**477 284**	**490 268**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	551 160	590 984
Summa långfristiga skulder		**551 160**	**590 984**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 824	39 824
Leverantörsskulder		241 240	8 145
Skatteskulder	Not 17	10 120	5 613
Övriga skulder	Not 18	63 067	58 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	213 117	171 588
Summa kortfristiga skulder		**567 367**	**283 459**
Summa eget kapital och skulder		**1 595 811**	**1 364 711**

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	Slutår
Byggnader	Linjär	63	2029

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	852 840	836 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 052	-5 052
Hyror, lokaler	36 216	36 403
Hyror, p-platser	15 010	13 430
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	1 650
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 410	-2 150
Bränsleavgifter, bostäder	192 444	192 217
Summa nettoomsättning	**1 090 048**	**1 072 646**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ersättningar, *pant & överlåtelser*	1 163	5 522
Fakturerade kostnader, *inkasso*	360	180
Övriga sidointäkter, *vatten panncentralen*	88 557	107 986
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter, *avräkning panncentralen*	16 469	180 587
Försäkringsersättningar	0	78 173
Summa övriga rörelseintäkter	**106 549**	**372 449**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 4 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-268 661	-450 676
Reparationer	-133 204	-298 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 864	-17 864
Försäkringspremier	-18 011	-17 559
Kabel- och digital-TV	-31 740	-31 740
Återbäring från Riksbyggen	0	1 400
Serviceavtal	-538	-2 020
Snö- och halkbekämpning	0	-952
Förbrukningsinventarier	-13 239	-21 634
Fordons- och maskinkostnader	-3 776	-11 264
Vatten	-118 733	-131 086
Fastighetsel	-60 341	-58 937
Uppvärmning	-253 824	-272 101
Sophantering och återvinning	-38 751	-51 734
Förvaltningsarvode drift	-888	0
Summa driftkostnader	**-959 569**	**-1 364 454**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-87 198	-84 688
Arvode, yrkesrevisorer	-12 883	-11 314
Övriga förvaltningskostnader	-1 571	-2 280
Kreditupplysningar	-675	-911
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 799	-4 359
Kontorsmateriel	-1 225	-1 892
Medlems- och föreningsavgifter	-8 316	-8 201
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-18 263
Summa övriga externa kostnader	**-116 216**	**-133 459**

Not 6 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-43 765	-47 084
Styrelsearvoden	-8 000	-4 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-500
Pensionskostnader	-1 926	-3 958
Sociala kostnader	-15 531	-13 917
Summa personalkostnader	**-70 222**	**-69 959**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-54 960	-54 960
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-54 960**	**-54 960**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag *	664	0
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	3 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**664**	**3 312**

* Återbetalning från Länsförsäkringar

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	10
Övriga ränteintäkter	288	441
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**313**	**451**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-9 529	-10 383
Övriga räntekostnader	0	-487
Övriga finansiella kostnader	-63	-25
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-9 592**	**-10 895**

Not 11 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 836 579	1 836 579
Mark	37 104	37 105
Summa	**1 873 683**	**1 873 683**
Summa anskaffningsvärde *vid årets slut*	**1 873 683**	**1 873 683**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 283 085	-1 228 125
Summa	**-1 283 085**	**-1 228 125**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-54 960	-54 960
Summa	**-54 960**	**-54 960**
Summa ackumulerade avskrivningar *vid årets slut*	**-1 338 045**	**-1 283 085**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**535 638**	**590 598**
Varav		
Byggnader	498 534	553 494
Mark	37 104	37 104
Taxeringsvärden		
Bostäder	5 648 000	5 648 000
Lokaler	92 000	92 000
Totalt taxeringsvärde	**5 740 000**	**5 740 000**
Varav byggnader	*4 617 000*	*4 617 000*
mark	*1 123 000*	*1 123 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	75 761	75 761
Summa	**75 761**	**75 761**
Summa anskaffningsvärde *vid årets slut*	**75 761**	**75 761**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-75 761	-75 761
Summa	**-75 761**	**-75 761**
Summa ackumulerade avskrivningar *vid årets slut*	**-75 761**	**-75 761**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	10 668	9 511
Summa övriga fordringar	**10 668**	**9 511**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	219
Förutbetalda försäkringspremier	9 190	8 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 970	7 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 422	37 199
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**58 582**	**54 175**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	576 781	126 273
Transaktionskonto	379 582	549 588
Summa kassa och bank	**956 363**	**675 861**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	590 984	630 808
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 824	-39 824
Långfristig skuld vid årets slut	**551 160**	**590 984**

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-12-01	356 070	0	7 824	348 246
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-12-01	274 738	0	32 000	242 738
Summa			**630 808**	**0**	**39 824**	**590 984**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 824 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 159 296 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 391 864 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska, enligt ny tolkning av K2 regelverket, normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	3 980	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 864	17 864
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader*	1 003	476
Debiterad preliminärskatt	-12 727	-12 727
Summa skatteskulder	**10 120**	**5 613**

**Saldot innefattar 2018 och 2019.*

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	55 558	53 806
Skuld sociala avgifter och skatter	7 209	4 184
Avräkning hyror och avgifter	300	300
Summa övriga skulder	**63 067**	**58 290**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	1 350
Upplupna räntekostnader	673	742
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	840	0
Upplupna elkostnader	7 201	5 759
Upplupna vattenavgifter	33 118	35 254
Upplupna värmekostnader	65 000	0
Upplupna kostnader för renhållning	801	0
Upplupna revisionsarvoden	12 416	11 227
Upplupna styrelsearvoden	0	4 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394	0
Beräknat förvaltningsarvode	8 206	28 920
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 995	83 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**213 117**	**171 588**

Ställda säkerheter	**2020-06-30**	**2019-06-30**
Fastighetsinteckning	1 960 600	1 960 600
Ej förpantade inteckningar	767 600	767 600
	1 193 000	1 193 000

Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelser	2 448	2 448

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-09-17
Ort och datum

Ove Nordström

Monica Ström

Gunnel Hamrén

Nils-Erik Larsson

Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Monika Nilsson
Förtroendevald revisor

REVI
SORS
CENT
RUM.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Källbyhus nr 1 **Org.nr 769000-2733**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Källbyhus 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionssed 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 Brf Källbyhus 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Lidköping den 8 oktober 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström.
Auktoriserad revisor

Monika Nilsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt · att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

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

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

Ordlista

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

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).

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.

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.

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.

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.

RBF Källbyhus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Källbyhus 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