

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Skänningehus 1
Org nr: 723000-0783



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RB BRF Skänningehus 1

Datum 2019-12-04
Tid 18:00
Plats Skänninge Restaurang, Vadstenagatan 6
Dagordning § 59 i stadgarna

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Anmälan görs senast 25/11 till expeditionen på Lindbladsvägen 7.
Varmt välkomna! / Styrelsen

Anmälan: Senast den 25/11

Namn: _____ Antal: _____

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skänningehus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1963-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-12.

Föreningen har sitt säte i Skänninge kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade underhålls- och reparationskostnader under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 532% till 704%.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 807 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 1 i Mjölby Kommun med 76 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastigheternas adress är Lindbladsvägen 7-11 i Skänninge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB-försäkring.

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
6	46	24	0	0	0	76

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	5	36	0

Total bostadsarea 4 765 m²

Total lokalarea 37 m²

Årets taxeringsvärde 26 866 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 973 000 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 80 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 357 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fönsterbyte ytterbåge aluminium	2007
Byte kallvattenledningar i krypgrund	2011
Radonsugar	2011
Postboxar	2011
Relining	2011
Tvättmaskin	2015
Installationer	2015
Bostäder	2016
Tvättmaskin	2016
Ledbelysning	2016
Gemensamma utrymmen	2017
Installationer	2017
Huskropp utvändigt	2017
Kulvertgrävning	2018
Installationer Värme	2018
Takarbeten	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	23 244 kr
Byte termostater	13 000 kr
Markytor	49 854 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Andersson	Ordförande	2020
Karin Johansson	Sekreterare	2020
Roger Nilsson	Vice ordförande	2019
Tomas Bohlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Lena Arvidsson	Suppleant	2020
Claes Wettergren	Suppleant	2019
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Ebbe Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Östen Jonsson

Valberedning

Valberedning	Kommentar
Bert Waldau	Sammanställande
Sven Rydell	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

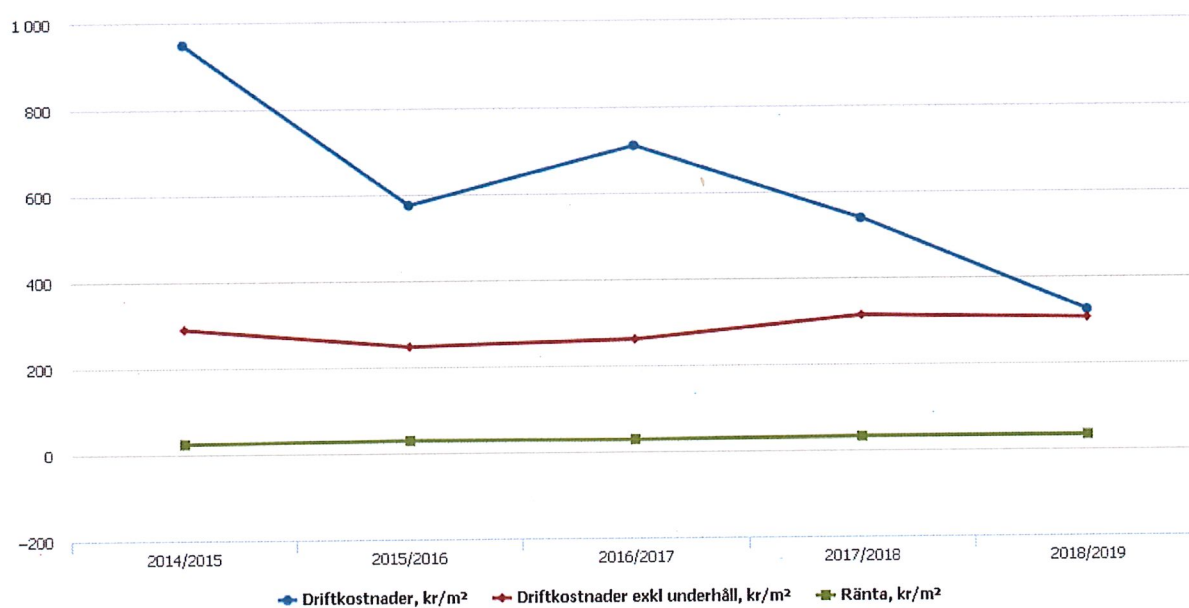
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 867	2 813	2 680	2 625	2 577
Resultat efter finansiella poster	655	-385	-1 458	-1 024	-2 679
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	74	74	74	74
Balansomslutning	6 180	5 723	6 397	5 651	7 595
Soliditet %	-34	-48	-37	-16	1
Likviditet %	704	532	498	471	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	579	567	544	531	521
Driftkostnader, kr/m ²	323	538	710	575	950
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	313	261	247	289
Ränta, kr/m ²	33	32	28	29	24
Underhållsfond, kr/m ²	57	0	0	74	0
Lån, kr/m ²	1 657	1 687	1 700	1 304	1 325



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	477 226				-2 866 388	-385 407
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-385 407	385 407
Reservering underhållsfond				357 000	-357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-86 098	86 098	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						655 427
Vid årets slut	477 226	0	0	270 902	-3 522 697	655 427

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 251 795
Årets resultat	655 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 098
Summa	-2 867 271

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 867 271**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 866 548	2 812 558
Övriga rörelseintäkter		12 291	5 068
Summa rörelseintäkter		2 878 839	2 817 626
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 537 703	-2 565 950
Övriga externa kostnader	Not 4	-274 593	-252 553
Personalkostnader	Not 5	-112 802	-54 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-151 954	-150 084
Summa rörelsekostnader		-2 077 052	-3 022 944
Rörelseresultat		801 787	-205 318
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	11 220	11 148
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 607	-191 317
Summa finansiella poster		-146 361	-180 089
Resultat efter finansiella poster		655 427	-385 407
Årets resultat		655 427	-385 407

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 264 335	2 413 801
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	28 885	36 260
Summa materiella anläggningstillgångar		2 298 107	2 450 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		116 500	116 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		116 500	116 500
Summa anläggningstillgångar		2 414 607	2 566 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 114	5 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	45 481	101 570
Summa kortfristiga fordringar		53 595	106 848
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 711 678	3 050 176
Summa kassa och bank		3 711 678	3 050 176
Summa omsättningstillgångar		3 765 273	3 157 024
Summa tillgångar		6 179 880	5 723 585

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 226	477 226
Fond för yttre underhåll		270 902	0
Summa bundet eget kapital		748 128	477 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 522 697	-2 866 388
Årets resultat		655 427	-385 407
Summa fritt eget kapital		-2 867 271	-3 251 795
Summa eget kapital		-2 119 143	-2 774 569
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 764 532	7 902 152
Summa långfristiga skulder		7 764 532	7 902 152
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	137 620	137 620
Leverantörsskulder		72 479	176 561
Skatteskulder		12 111	2 138
Övriga skulder		21 953	14 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	290 328	265 458
Summa kortfristiga skulder		534 491	596 002
Summa eget kapital och skulder		6 179 880	5 723 585

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. Räkna 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	Procent
Byggnader	Linjär	3%
Standardförbättringar, värmecentral	Linjär	3%
Standardförbättringar, Proline	Linjär	4%
Standardförbättringar, TV-central	Linjär	14%
Markanläggningar	Linjär	5%
Maskiner och inventarier	Linjär	20%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 756 820	2 702 592
Hyror, lokaler	6 600	6 600
Hyror, garage	109 728	110 236
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 600	-5 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 270
Summa nettoomsättning	2 866 548	2 812 558

Not 3 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-86 098	-1 070 918
Reparationer	-80 309	-97 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 825	-56 852
Försäkringspremier	-67 930	-61 015
Kabel- och digital-TV	-80 959	-81 666
Återbäring från Riksbyggen	2 300	3 375
Förbrukningsinventarier	-2 603	-11 389
Vatten	-144 614	-172 849
Fastighetsel	-155 141	-115 520
Uppvärmning	-537 582	-554 813
Sophantering och återvinning	-84 542	-72 969
Förvaltningsarvode drift	-233 400	-274 142
Summa driftkostnader	-1 537 703	-2 565 950

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-216 228	-210 543
Arvode, yrkesrevisorer	-11 938	-11 731
Övriga förvaltningskostnader	-6 250	0
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 619	-5 824
Representation	-13 025	-8 720
Kontorsmateriel	-1 327	-2 884
Telefon och porto	-3 846	-5 826
Medlems- och föreningsavgifter	-3 800	-3 800
Köpta tjänster	-2 510	0
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-600	-900
Summa övriga externa kostnader	-274 593	-252 553

Not 5 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Arvode till uppdragstagare	-55 328	-10 600
Styrelsearvoden	-14 683	-14 683
Sammanträdesarvoden	-19 880	-13 500
Övriga ersättningar	0	-1 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-1 796
Övriga kostnadsersättningar	-1 690	-4 320
Sociala kostnader	-17 621	-8 258
Summa personalkostnader	-112 802	-54 357

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen vi garantikapitalbevis	11 220	11 148
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 220	11 148

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 038 388	4 038 388
Mark	102 069	102 069
Tillkommande utgifter	3 608 332	3 608 332
Markanläggningar	345 357	345 357
	8 094 146	8 094 146
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 094 146	8 094 146
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 038 385	-4 038 385
Tillkommande utgifter	-1 342 905	-1 196 330
Markanläggningar	-299 052	-296 158
	- 5 680 342	- 5 530 873
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-146 575	-146 575
Årets avskrivning markanläggningar	-2 894	-2 894
	- 149 469	- 149 469
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 829 811	- 5 680 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 264 335	2 413 804
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	102 069	102 069
Tillkommande utgifter	2 118 851	2 265 426
Markanläggningar	43 411	46 305
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 200 000	17 554 000
Lokaler	666 000	419 000
Totalt taxeringsvärde	26 866 000	17 973 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 116 000</i>	<i>14 444 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 750 000</i>	<i>3 529 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 348	12 473
	49 348	12 473
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	36 875
	0	36 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 348	49 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 088	-12 473
	- 13 088	- 12 473
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 375	-615
	- 7 375	-615
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 463	-13 088
	- 20 463	- 13 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 20 463	- 13 088
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 885	36 260
Varav		
Inventarier och verktyg	28 885	36 260

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	36 909	31 021
Förutbetalda kabel-tv-avgift	8 572	8 231
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	62 318
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 481	101 570

Not 10 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Transaktionskonto	3 711 678	3 050 176
Summa kassa och bank	3 711 678	3 050 176

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	7 902 152	8 039 772
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 620	-137 620
Långfristig skuld vid årets slut	7 764 532	7 902 152

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,12%	2019-12-30	1 850 000,00	0,00	20 000,00	1 830 000,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-01-07	927 500,00	0,00	10 000,00	917 500,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-04-30	274 272,00	0,00	7 620,00	266 652,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2022-04-30	1 980 000,00	0,00	20 000,00	1 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-06-30	3 008 000,00	0,00	80 000,00	2 928 000,00
Summa			8 039 772,00	0,00	137 620,00	7 902 152,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 550 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	8 717	8 271
Upplupna elkostnader	6 886	0
Upplupna värmekostnader	23 850	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 248
Beräknat förvaltningsarvode	33 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 125	217 939
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 328	265 458

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	6 370 000	6 370 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Skänninge 2019 10 16

Ort och datum

Arne Andersson

Arne Andersson

Karin Johansson

Karin Johansson

Roger Nilsson

Roger Nilsson

Tomas Bohlin

Tomas Bohlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/11 2019

Gant Thornton Sweden AB

Gant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Ebbe Johansson

Ebbe Johansson
Föreningsrevisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Skänningehus 1, organisationsnummer 723000-0783

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Skänningehus 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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.

Linköping den 15 / 11 2019



Ebbe Johansson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Skänningehus 1
Org. nr. 723000-0783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 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 revisorssed 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 15/11-2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Budgetförslag

Bolag 216091 - RBF Skänningehus 1
 REE 216091000
 Orgnr 723000-0783
 Datum 2019-05-22 10:57:58

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 2018/2019	Prognos 2018/2019	Budget 2019/2020
SUMMA INTÄKTER		2 817 626	2 795 902	2 877 021	2 885 836
REPARATIONER		-97 191	-50 000	-29 496	-50 000
UNDERHÅLL		-1 070 918	-121 128	-56 469	-1 293 549
FASTIGHETSSKATT		-56 852	-56 852	-56 582	-56 582
4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund		-270 486	-220 935	-207 350	-171 600
4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra		-3 656	0	-20 900	-30 000
4117 Rabatt/återbäring från RB		3 375	6 700	6 700	6 700
4141 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		0	0	0	-38 597
4610 Fastighetsel		-115 520	-139 374	-149 988	-154 488
4620 Uppvärmning		-554 813	-492 489	-529 115	-544 988
4630 Vatten		-172 849	-176 305	-164 656	-169 596
4640 Sophämtning		-72 969	-75 019	-75 395	-77 657
4710 Fastighetsförsäkring		-61 015	-65 143	-67 930	-70 647
4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		-81 666	-83 708	-80 959	-82 578
5410 Förbrukningsinventarier		-10 094	0	0	0
5460 Förbrukningsmaterial		-1 295	-3 500	-38 847	-30 000
6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)		-210 543	-219 586	-213 728	-219 071
6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utö		0	0	-2 500	0
6490 Övriga förvaltningskostnader		0	0	-6 250	0
DRIFTSKOSTNADER		-1 551 532	-1 469 359	-1 550 919	-1 582 523
ÖVRIGA KOSTNADER		-42 010	-45 335	-76 883	-34 900
PERSONALKOSTNADER		-54 357	-41 378	-61 376	-41 600
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-150 084	-193 155	-127 658	-127 659
SUMMA KOSTNADER		-3 022 944	-2 033 789	-1 959 383	-3 186 813
Rörelseresultat		-205 318	762 113	917 637	-300 977
RÄNTEINTÄKTER		11 228	0	62	0
RÄNTEKOSTNADER		-153 682	-160 000	-157 600	-156 690
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		-37 635	0	0	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-180 089	-160 000	-157 538	-156 690
Resultat efter finansiella poster		-385 407	602 113	760 099	-457 667
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0	0	0	0
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER		0	0	0	0
Resultat före skatt		-385 407	602 113	760 099	-457 667

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 2018/2019	Prognos 2018/2019	Budget 2019/2020
	SKATT	0	0	0	0
	SUMMA SKATT	0	0	0	0
	Årets Resultat	-385 407	602 113	760 099	-457 667
	Underhållsfond	0	0	0	0
	Underhållsfond	0	0	0	0
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-385 407	602 113	760 099	-457 667

Rekommendationer och beslut:

☐ Alt 1: Ökning av årsavgift 1,5% from 1/2019

Skänninge den 22 / 5 2019

Arne Andersson
Arne Andersson

Roger Nilsson
Roger Nilsson

Karin Johansson
Karin Johansson
Tomas Bohlin
Tomas Bohlin