

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Skarahus 1
Org nr: 768400-1360



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skarahus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 664 274 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13 på Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Skara kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållsåtgärder till största delen beroende på fönsterbyte på V. Kungshusgatan 6. Räntekostnaderna har minskat marginellt.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 393% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 340 m².

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Neptunus 7 i Skara kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 27 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1962. Fastighetens adress är Skaraborgsgatan 25 A-C och Västra Kungshusgatan 6 i Skara.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	
Antal garage	5	
Antal p-platser	10	



Total tomtarea	1 492 m ²
Total bostadsarea	1 947 m ²
Total lokalarea	694 m ²

Årets taxeringsvärde	16 825 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 556 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Skara kommun	80	Är uppsagd till 2020-06-30
Seniorcafé	340	2020-12-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- & Teknisk förvaltning, Fastighetsservice, Fastighetsutveckling
Skara Energi AB	El, vatten & fjärrvärme
Com Hem AB	TV, fast telefoni och bredband

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 56 och planerat underhåll för 1 082. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 990 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 399 tkr (151 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2019/2020 sker med 399 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995	
Takrenovering V. Kungshusgatan 6	2011	
Takrenovering Skaraborgsgatan 25	2014	
Balkongrenovering	2014	

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Lokaler	6 160 kr
Installationer	4 048 kr
Huskropp utvändigt (fönsterbyte V. Kungshusg. 6)	1 071 304 kr

Planerat underhåll

Inga större åtgärder är planerade under de närmaste åren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laila Skantz	Ordförande	2019
Tommy Skantz	Sekreterare	2019
Hasse Wallgren	Vice ordförande	2020
Göte Johansson	Ledamot	2020
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Sjöstrand	Suppleant	2019
Pernilla Wickström	Suppleant	2019
Camilla Bergqvist	Suppleant	2019
Britt Kjellqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mensur Sadiku	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 1 % och bränsleavgiften med 27 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

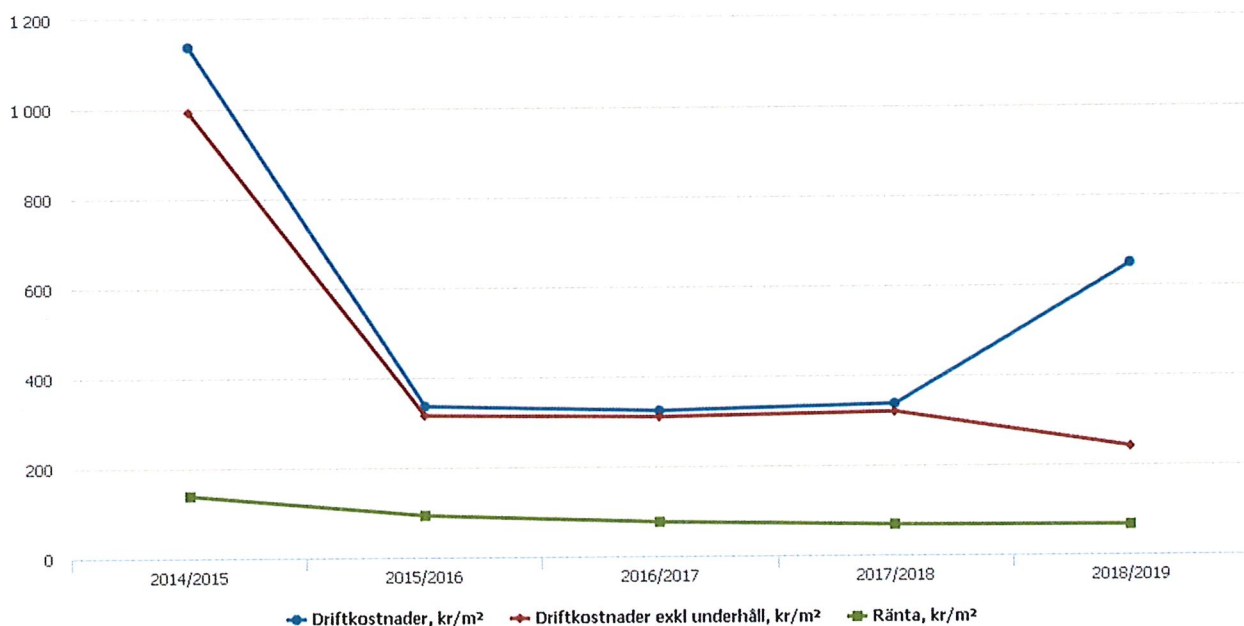
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 928	1 924	1 847	1 847	1 851
Resultat efter finansiella poster	-597	419	355	319	-2 961
Årets resultat	-597	419	355	319	-2 961
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	158	123	123	68
Balansomslutning	8 803	9 547	9 428	9 344	9 156
Soliditet %	-15	-7	-12	-16	-20
Likviditet %	251	393	325	278	267
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	683	678	678	684
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	117	114	111
Driftkostnader, kr/m ²	649	337	324	336	1 138
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	240	319	310	315	992
Ränta, kr/m ²	66	68	76	93	138
Underhållsfond, kr/m ²	235	500	361	250	147
Lån, kr/m ²	3 629	3 742	3 850	3 959	4 032



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	197 299	1 321 629	-2 640 897	418 681
Disposition enl. årsstämmobeslut			418 681	-418 681
Reservering underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 081 512	1 081 512	
Årets resultat				-596 851
Vid årets slut	197 299	620 117	-1 520 704	-596 851

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 222 216
Årets resultat	-596 851
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 081 512
Summa	-2 117 554

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 117 554
-----------------------------------	--------------------

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	1 928 451	1 924 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 520	20 172
Summa rörelseintäkter		1 986 971	1 944 509
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 714 140	-661 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 777	-375 456
Personalkostnader	Not 6	-32 749	-35 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-282 228	-282 418
Summa rörelsekostnader		-2 415 894	-1 354 071
Rörelseresultat		-428 923	590 438
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 296	1 296
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 759	6 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-174 982	-179 580
Summa finansiella poster		-167 927	-171 757
Resultat efter finansiella poster		-596 851	418 681
Årets resultat		-596 851	418 681

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 683 776	6 966 003
Summa materiella anläggningstillgångar		6 683 776	6 966 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	13 500	13 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 500	13 500
Summa anläggningstillgångar		6 697 276	6 979 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 235
Övriga fordringar	Not 13	24 260	25 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 711	31 511
Summa kortfristiga fordringar		142 971	62 302
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 962 765	2 504 922
Summa kassa och bank		1 962 765	2 504 922
Summa omsättningstillgångar		2 105 736	2 567 224
Summa tillgångar		8 803 012	9 546 728

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 299	197 299
Fond för yttre underhåll		620 117	1 321 629
Summa bundet eget kapital		817 416	1 518 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 520 704	-2 640 897
Årets resultat		-596 851	418 681
Summa fritt eget kapital		-2 117 554	-2 222 216
Summa eget kapital		-1 300 138	-703 288
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 263 521	9 596 285
Summa långfristiga skulder		9 263 521	9 596 285
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	319 537	286 158
Leverantörsskulder		129 448	27 840
Skatteskulder		4 918	3 659
Övriga skulder	Not 17	52 547	57 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	333 179	278 247
Summa kortfristiga skulder		839 629	653 730
Summa eget kapital och skulder		8 803 012	9 546 728



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	85
Lokalrenoveringar	Linjär	24
Byggnader, tak	Linjär	30

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	1 330 260	1 330 260
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 789	-3 789
Hyror, lokaler	287 162	283 158
Hyror, garage	13 896	13 896
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 776	-1 776
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-110	-220
Bränsleavgifter, bostäder	289 608	289 608
Summa nettoomsättning	1 928 451	1 924 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	32 400	8 100
Övriga ersättningar	7 105	10 990
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	18 656	900
Summa övriga rörelseintäkter	58 520	20 172

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 081 512	-47 533
Reparationer	-56 274	-57 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 119	-49 639
Försäkringspremier	-21 044	-20 538
Kabel- och digital-TV	-68 099	-46 537
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 125
Obligatoriska besiktningar	-8 258	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 288	-1 015
Förbrukningsinventarier	0	-121
Vatten	-68 767	-66 537
Fastighetsel	-53 014	-51 455
Uppvärmning	-264 245	-282 907
Sophantering och återvinning	-41 567	-41 332
Förvaltningsarvode drift extra	-1 754	0
Summa driftkostnader	-1 714 140	-661 159

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-342 916	-338 157
Arvode, yrkesrevisor	-10 018	-9 152
Övriga förvaltningskostnader	-15 384	-6 391
Kreditupplysningar	-1 440	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 758	-13 106
Telefon och porto	-5 044	-4 726
Medlems- och föreningsavgifter	-1 580	-1 512
Bankkostnader	-1 637	-2 412
Summa övriga externa kostnader	-386 777	-375 456

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-900	-850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-6 349	-8 688
Summa personalkostnader	-32 749	-35 038

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-152 250	-152 354
Avskrivningar tillkommande utgifter	-129 978	-130 064
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-282 228	-282 418

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 296	1 296
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 296	1 296

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 705	6 513
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 759	6 527

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-174 945	-179 580
Övriga räntekostnader	-37	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-174 982	-179 580

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 916 990	7 916 990
Mark	136 350	136 350
Standardförbättringar	3 013 171	3 013 171
	11 066 511	11 066 511
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 066 511	11 066 511
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och standardförbättringar	-5 100 508	-4 818 090
	- 5 100 508	- 4 818 090
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-152 250	-152 354
Årets avskrivning standardförbättringar	-129 978	-130 064
	- 282 228	- 282 418
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 382 736	- 5 100 508
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 683 775	6 966 003
Varav		
Byggnader	3 977 328	4 129 578
Mark	1 136 350	1 136 350
Standardförbättringar	1 570 098	1 700 077
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 331 000	12 202 000
Lokaler	1 494 000	1 354 000
Totalt taxeringsvärde	16 825 000	13 556 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 204 000</i>	<i>9 787 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 621 000</i>	<i>3 769 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
27 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	13 500	13 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	13 500	13 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	19 260	19 260
Andra kortfristiga fordringar	5 000	6 296
Summa övriga fordringar	24 260	25 556

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 599	3 327
Förutbetalda försäkringspremier	10 327	10 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	86 691	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	17 027	17 023
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 067	1 135
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 711	31 511

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 416 467	1 760 034
Transaktionskonto	546 298	744 888
Summa kassa och bank	1 962 765	2 504 922

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	9 583 058	9 882 443
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-319 537	-286 158
Långfristig skuld vid årets slut	9 263 521	9 596 285

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2019-09-18	789 636,00	0,00	5 609,00	784 027,00
SBAB	1,53%	2019-09-23	187 500,00	0,00	25 000,00	162 500,00
SBAB	1,46%	2020-01-21	1 745 000,00	0,00	60 000,00	1 685 000,00
SBAB	1,46%	2020-02-18	493 507,00	0,00	2 376,00	491 131,00
SBAB	1,47%	2020-04-16	121 600,00	0,00	113 200,00	8 400,00
SBAB	1,82%	2020-04-16	1 266 000,00	0,00	40 000,00	1 226 000,00
SBAB	2,03%	2020-09-18	5 266 000,00	0,00	40 000,00	5 226 000,00
Skara kommun	0%		13 200,00	0,00	13 200,00	0,00
Summa			9 882 443,00	0,00	299 385,00	9 583 058,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 319 537 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller ca. 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 063 521 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	46 424	49 757
Skuld för moms	-7 996	8 069
Skuld sociala avgifter och skatter	14 119	0
Summa övriga skulder	52 547	57 826

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	21 161	21 351
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	97 391	19 278
Upplupna elkostnader	3 789	4 377
Upplupna vattenavgifter	5 560	5 515
Upplupna värmekostnader	8 781	9 411
Upplupna kostnader för renhållning	3 567	3 213
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978	756
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 163	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 789	209 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 179	278 247

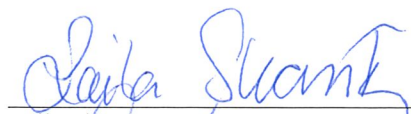
Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	10 891 700	10 891 700

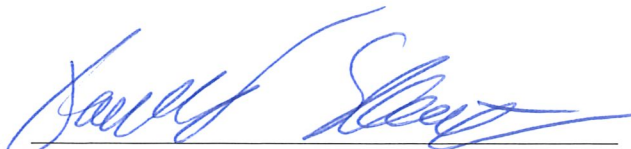
Styrelsens underskrifter

Skara 2019-09-09

Ort och datum



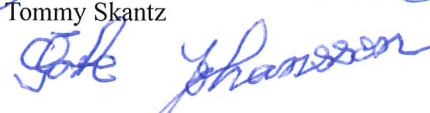
Laila Skantz



Tommy Skantz



Hasse Wallgren

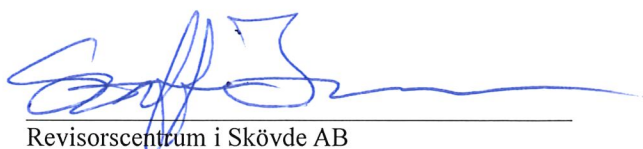


Göte Johansson



Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-23



Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skarahus nr 1
Org.nr 768400-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skarahus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 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 revisionssed 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 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.

Revisorns ansvar

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 på 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 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. Risker 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Skarahus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 23 oktober 2019
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
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.

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 underhållsarbete. 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.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Skarahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skarahus 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

