

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Skarahus 2
Org nr: 768400-1345



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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skarahus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-05-14. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-22.

Föreningen har sitt säte i Skara kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för driftkostnader därav underhåll och reparationer.

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

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Skarahus nr 2 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 398% till 85% vilket beror på att föreningen har ett lån som ska villkorsändras under 2022 och klassificeras fr.o.m i år som ett kortfristigt lån i årsredovisningen (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 103 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 348 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomt nr 2 i kv Kometen i Skara kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Skaraborgsgatan 44 A och B i Skara.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	1
4 rum och kök	11



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal lokaler	1
Antal p-platser	23

Total tomtarea 1 624 m²

Bostäder bostadsrätt 1 195 m²

Bostäder hyresrätt 90 m²

Total bostadsarea 1 285 m²

Total lokalarea 84 m²

Årets taxeringsvärde 9 967 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 967 000 kr

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 förvaltning
Skara Energi	Vatten och avlopp
Skara Energi	Eldistribution
Skara Energi	Fjärrvärme
Comhem AB	TV, fast telefon 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 4 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 786 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 179 tkr (130 kr/ m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2021/2022 sker med 130 kr/ m²). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2015
Målning trapphus	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (torktumlare)	6 800

Planerat underhåll

	År
Renovering balkonger	Inom några år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tibe Tesfazgi	Ordförande	2022
Evy Gilbertsson	Sekreterare	2022
Klara Bremberg	Ledamot	2021
Göran Alm	Ledamot	2021
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Högvall	Suppleant	2021
Nada Georgievska	Suppleant	2021
Britt Kjellqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen utsedd	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 oktober 2019 då den höjdes med 2 %. Bränsleavgiften höjdes senast den 1 juli 2020 med 10 %.

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

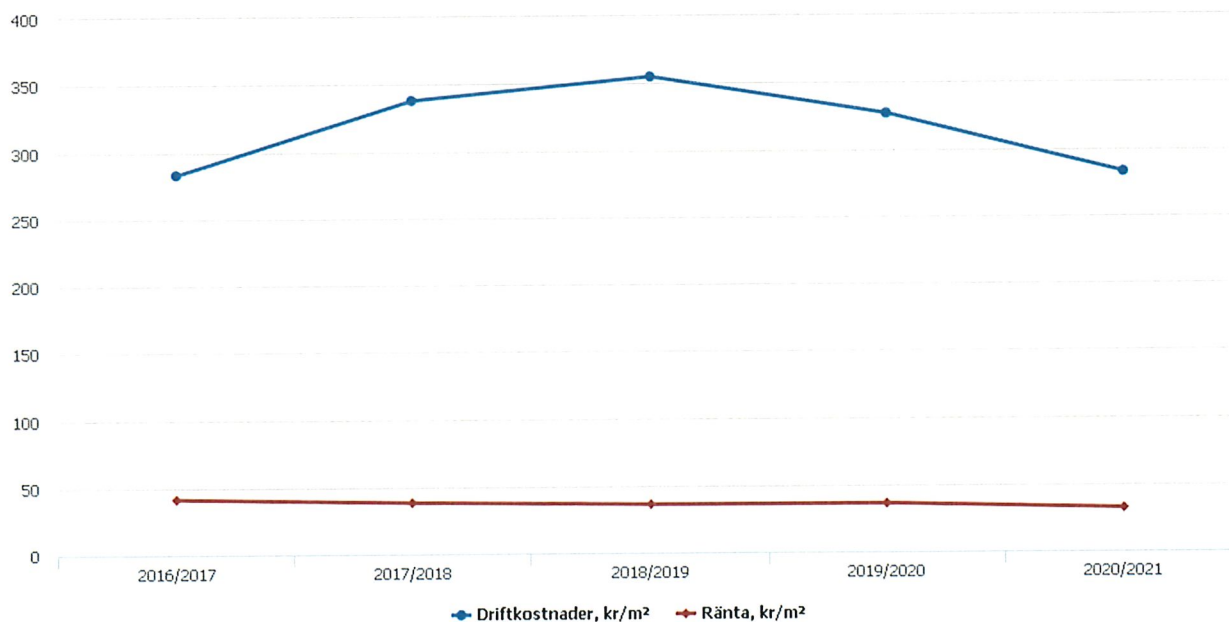
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	977 624	957 122	943 476	929 356	914 469
Resultat efter finansiella poster	245 203	161 803	132 045	112 822	206 267
Årets resultat	245 203	161 803	132 045	112 822	206 267
Resultat exklusive avskrivningar	348 469	265 069	224 310	194 088	287 533
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	192 469	113 069	87 399	62 088	171 533
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	111	100	96	85
Balansomslutning	4 350 694	4 270 927	4 166 090	4 380 066	4 142 069
Soliditet %	27	21	18	14	12
Likviditet %, exklusive låneomförhandling kommande år	511	398	421	306	562
Likviditet %, inklusive låneomförhandling kommande år %	85	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	571	568	560	560	560
Bränsletillägg, kr/m ²	144	122	122	120	108
Driftkostnader, kr/m ²	283	327	355	338	283
Ränta, kr/m ²	32	36	36	38	41
Underhållsfond, kr/m ²	573	464	377	321	289
Lån, kr/m ²	2 203	2 294	2 385	2 472	2 549



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *Se*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	143 131	635 589	-30 755	161 803
Disposition enl. årsstämmobeslut			161 803	-161 803
Reservering underhållsfond		156 000	-156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 800	6 800	
Årets resultat				245 203
Vid årets slut	143 131	784 789	-18 152	245 203

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	131 049
Årets resultat	245 203
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-156 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 800
Summa	227 052

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	227 052
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	977 624	957 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 291	50 624
Summa rörelseintäkter		1 031 914	1 007 746
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-387 068	-447 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 855	-217 761
Personalkostnader	Not 6	-39 143	-32 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-103 266	-103 266
Summa rörelsekostnader		-749 332	-800 317
Rörelseresultat		282 582	207 429
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 214	555
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 804	2 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-43 397	-48 609
Summa finansiella poster		-37 379	-45 625
Resultat efter finansiella poster		245 203	161 803
Årets resultat		245 203	161 803

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 768 851	2 872 117
Summa materiella anläggningstillgångar		2 768 851	2 872 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		2 790 851	2 894 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	4 926	8 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	29 738	70 152
Summa kortfristiga fordringar		34 664	78 718
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 525 519	1 298 092
Summa kassa och bank		1 525 519	1 298 092
Summa omsättningstillgångar		1 560 183	1 376 810
Summa tillgångar		4 351 034	4 270 927

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 131	143 131
Fond för yttre underhåll		784 789	635 589
Summa bundet eget kapital		927 920	778 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 151	-30 755
Årets resultat		245 203	161 803
Summa fritt eget kapital		227 052	131 049
Summa eget kapital		1 154 971	909 768
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 370 881	3 015 553
Summa långfristiga skulder		1 370 881	3 015 553
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 644 672	124 672
Leverantörsskulder	Not 17	30 333	62 454
Skatteskulder		3 691	6 005
Övriga skulder	Not 18	36 011	30 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	110 475	121 986
Summa kortfristiga skulder		1 825 182	345 606
Summa eget kapital och skulder		4 351 034	4 270 927

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	Slutavskrivet	2014
Tillkommande utgifter	Linjär	43	2047
Markanläggning	Linjär	20	2039

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	682 332	678 987
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 147	-3 148
Hyror, bostäder	62 208	61 902
Hyror, lokaler	48 210	47 904
Hyror, p-platser	18 610	16 320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 513	-2 825
Bränsleavgifter, bostäder	171 924	156 672
Elavgifter	0	1 310
Summa nettoomsättning	977 624	957 122

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	47 652	47 652
Pantförskrivnings- & överlåtelsavgifter	6 158	2 791
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	480	180
Summa övriga rörelseintäkter	54 291	50 624

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-6 800	-33 075
Reparationer	-4 472	-60 286
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 091	-29 521
Försäkringspremier	-16 778	-15 236
Kabel- och digital-TV	-46 417	-46 347
Återbäring från Riksbyggen	2 000	0
Obligatoriska besiktningar	0	-11 055
Övriga utgifter, köpta tjänster (energideklaration)	-18 750	0
Förbrukningsinventarier	-544	-901
Vatten	-42 849	-37 464
Fastighetsel	-22 119	-20 684
Uppvärmning	-170 619	-164 963
Sophantering och återvinning	-29 629	-26 787
Förvaltningsarvode drift extra	0	-798
Summa driftskostnader	-387 068	-447 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-194 654	-192 685
IT-kostnader	-3 751	0
Arvode, yrkesrevisor	-10 501	-10 805
Övriga förvaltningskostnader	-2 757	-3 685
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 495	-3 264
Representation	-500	0
Telefon och porto	0	-4 070
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-55
Medlems- och föreningsavgifter	-1 647	-1 647
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-219 855	-217 761

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-29 000	-26 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-500
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-7 143	-5 672
Summa personalkostnader	-39 143	-32 172



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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-22 000	-22 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-81 266	-81 266
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-103 266	-103 266

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	1 102	555
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 112	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 214	555

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 804	2 429
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 804	2 429

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-43 397	-48 609
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-43 397	-48 609

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 083 097	1 083 097
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	3 210 000	3 210 000
Markanläggning	440 000	440 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 003 097	5 003 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 083 097	-1 083 097
Tillkommande utgifter	-1 014 883	-933 617
Markanläggningar	-33 000	-11 000
	-2 130 980	-2 027 714
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 266	-81 266
Årets avskrivning markanläggningar	-22 000	-22 000
	-103 266	-103 266
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 234 246	-2 130 980
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 768 851	2 872 117
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	2 113 851	2 195 117
Markanläggningar	385 000	407 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 730 000	9 730 000
Lokaler	237 000	237 000
Totalt taxeringsvärde	9 967 000	9 967 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 157 000</i>	<i>7 157 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 810 000</i>	<i>2 810 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
44 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	22 000	22 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	22 000	22 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	4 926	8 566
Summa övriga fordringar	4 926	8 566

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 584	1 138
Förutbetalda försäkringspremier	7 837	8 219
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 708	48 646
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 608	11 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	549
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 738	70 152

Not 15 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 065 059	762 702
Transaktionskonto	460 461	535 390
Summa kassa och bank	1 525 519	1 298 092

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	3 015 553	3 140 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-124 672	-124 672
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 520 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 370 881	3 015 553

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-12-01	900 375	0	31 500	868 875
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-09-01	1 680 000	0	80 000	1 600 000
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-09-30	559 850	0	13 172	546 678
Summa			3 140 225	0	124 672	3 015 553

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 672 kr samt omförhandla ett lån på 1 520 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 498 688 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 392 193 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	29 781	62 454
Ej reskontraförda leverantörsskulder	552	0
Summa leverantörsskulder	30 333	62 454

Not 18 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	29 359	26 212
Skuld sociala avgifter och skatter	6 312	4 277
Övrig skuld	340	0
Summa övriga skulder	36 011	30 489

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	471
Upplupna räntekostnader	4 449	5 608
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 695	0
Upplupna elkostnader	1 598	1 566
Upplupna vattenavgifter	3 162	5 320
Upplupna värmekostnader	5 294	5 589
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 261
Upplupna revisionsarvoden	10 255	9 810
Upplupna styrelsearvoden	0	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873	305
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 150	89 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 475	121 986

Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	4 416 700	4 416 700

Styrelsens underskrifter

Skara 2021-09-15

Ort och datum

Tibe Tesfazgi

Tibe Tesfazgi

Evy Gilbertsson

Evy Gilbertsson

Klara Bremberg

Klara Bremberg

Göran Alm

Göran Alm

Martin Johansson

Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 oktober 2021

Louise Ekström

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 2

Org.nr 768400-1345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 2 för räkenskapsåret. 2020-07-01-2021-06-30.

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 2021 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 2 för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30 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 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 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 7 oktober 2021
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

RBF Skarahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skarahus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

