

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skarahus 3
Org nr: 768400-1352



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8-9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skarahus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skara Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 715 601 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-06-02 och de nu gällande stadgarna registrerades 2018-02-16.

Årets resultat före fondförändring, 981 tkr, är betydligt bättre än föregående år. Intäkterna har ökat p g a avgiftshöjningen den 1 juli 2019. Dessutom har den f d föreningslokalen sålts och genererat en vinst.

Gällande kostnader så är reparationskostnaderna högre än f g år p g a injusteringen av ventilationen i samband med stamreoveringsprojektet. Det har även utförts mer underhåll än f g år. Men driftskostnaderna och övriga externa kostnader är inte högre än f g år. Och personalkostnaderna som var ovanligt höga f g år p g av arbete med stamreoveringen har nu gått ner till tidigare nivå.

Årets avskrivningar belastar resultatet något lägre än f g år. Avskrivning av åtgärderna i stamreoveringsprojektet har startat fr o m september 2019.

Slutligen är finansnettot bättre i år p g a f g års kostnader för nya pantbrev. Räntorna har ökat när samtliga lån för stamreoveringen lyfts, men föreningen har en bra räntenivå.

Även resultatet efter fondförändring är betydligt bättre än f g år.

Jämfört med lagd budgeten för året så är resultatet betydligt bättre.

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

Föreningens likviditet har under året förbättrats betydligt.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 546 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 527 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Valhall 3 och 4 i Skara Kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Valhallagatan 50-80 i Skara.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	42	
3 rum och kök	48	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	8	
Antal garage	41	
Antal p-platser	96	

Total tomtarea	21 448 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 678 m ²
Total bostadsarea	7 678 m ²

Årets taxeringsvärde	51 037 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 037 000 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 o teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Skara Energi AB	Elnät, fjärrvärme, vatten/avlopp o renhållning
Billinge Energi AB	El
Com Hem AB	TV, internet mm
Securitas	Parkeringsövervakning

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 464 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 759 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 676 tkr (88 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 89 kr/m².

Efter f g års övergång till K3-regelverket kommer ex takbyte, som är aktuellt inom några år, inte att bokas som underhåll utan som komponentutbyte. Så utöver underhållsfonden behöver en likviditet byggas upp för denna typ av åtgärder.

Föreningens underhållsfond uppgår till 2 684 tkr vid räkenskapsårets utgång, en ökning med 478 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte lägenhetsdörrar	2012	
Fönsterbyte	2014	
Stamreovering inkl el o ventilationsåtgärder	2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ny torktumlare	28 625
Asfaltering markytor	101 687
Renovering traktorgarage	62 013
Underhållsarvode	9 629

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev ytterligare radonåtgärder	2020/21	Ny radonmätning kommer ske i lgh som ej har godkända värden
Målning sarg yttertak	2020/21	
Torkrumsutrustning	2020/21	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Swahn	Ordförande	2020
Kristin Karlsson	Vice ordf, sekreterare	2020
Mikael Apell	Ledamot	2021
Kristoffer Sandås	Ledamot	2021
Elisabeth Skoog Börjesson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mujaga Demir	Suppleant	2020
Mike Andersson	Suppleant	2020
Hans Axel Andersson	Suppleant	2020
Martin Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2020
Daniel Vedin	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kennert Anjemo	2020
Johanna Jonsson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet med stamrenovering inkl utbyte av el samt ventilationsåtgärder slutfördes i början av räkenskapsåret. Aktivisering och uppstart av avskrivningar har gjorts fr o m september 2019. Nya lån för projektet har upptagits efterhand, för att följa betalplanen, och tidigare lån har lösts in för att få en bra fördelad lånestock. Bindningstiden har satts mellan 1-5 år för att sprida ränterisken.

Föreningen har fortfarande 10 lägenheter med något förhöjda radonvärden. Installation och justering av ventiler har gjorts i 9 av dessa under juni 2019. Kommande höst/vinter kommer ny mätning av radon att ske i dessa lägenheter.

Den lägenhet som fungerat som föreningslokal har sålts och genererat en vinst. Ett källarutrymme har byggts om till en ny föreningslokal.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna samt även bränsleavgiften senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 12%.

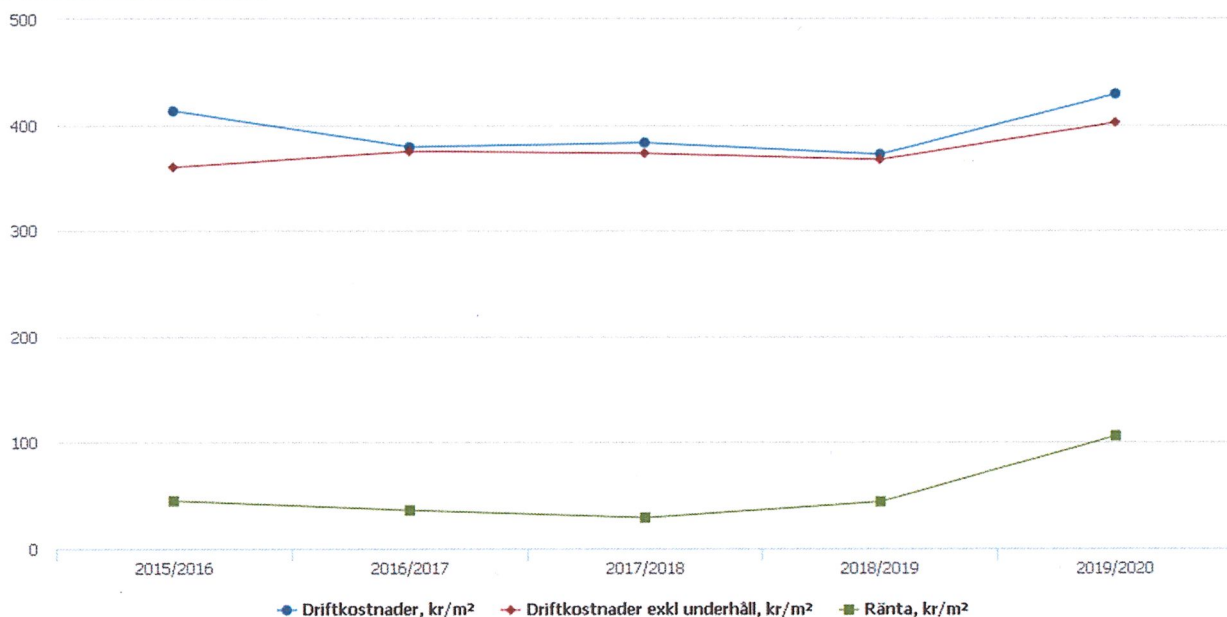
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (i likhet med föregående år).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 204	6 411	6 113	5 640	5 490
Resultat efter finansiella poster	981	257	1 765	1 282	749
Resultat exklusive avskrivningar	2 527	1 873	2 307	1 824	1 284
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 847	1 023	1 657	1 174	719
Avsättning till underhållsfond kr/m²	89	111	85	84	73
Balansomslutning	51 881	52 270	17 645	16 088	15 427
Soliditet %	7	5	14	-4	-4
Likviditet %	266	97	500	377	243
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	813	721	688	625	606
Bränsletillägg, kr/m²	100	89	85	85	84
Driftkostnader, kr/m²	429	372	383	379	413
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	402	367	373	375	360
Ränta, kr/m²	106	44	29	36	45
Underhållsfond, kr/m²	350	287	181	107	26
Lån, kr/m²	6 124	5 490	1 838	1 875	1 955

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	418 945	2 206 234	-189 568	257 131
Disposition enl. årsstämmobeslut			257 131	-257 131
Reservering underhållsfond		680 000	-680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-201 954	201 954	
Årets resultat				981 375
Vid årets slut	418 945	2 684 280	-410 483	981 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	67 564
Årets resultat	981 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 954
Summa	570 893

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning kr **570 893**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 203 843	6 411 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 472	128 889
Summa rörelseintäkter		7 375 314	6 540 003
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	Not 4	-464 286	-184 816
Årets underhållskostnader	Not 5	-201 954	-35 446
Driftkostnader	Not 6	-2 624 989	-2 636 172
Övriga externa kostnader	Not 7	-538 233	-530 229
Personalkostnader	Not 8	-236 105	-328 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 545 944	-1 615 833
Summa rörelsekostnader		-5 611 511	-5 331 421
Rörelseresultat		1 763 803	1 208 583
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	0	4 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	31 580	22 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-814 008	-978 590
Summa finansiella poster		-782 428	-951 451
Resultat efter finansiella poster		981 375	257 131
Årets resultat		981 375	257 131
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-680 000	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond		201 954	36 446
Resultat efter fondförändring		503 329	-557 423

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	44 111 979	8 946 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 14	0	34 900 000
Summa materiella anläggningstillgångar		44 111 979	43 846 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	47 000	47 000
Andra långfristiga fordringar	Not 16	0	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		44 158 979	43 914 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	23 295	48 193
Övriga fordringar	Not 18	37 559	57 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	128 877	126 615
Summa kortfristiga fordringar		189 731	232 039
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	7 532 316	8 123 281
Summa kassa och bank		7 532 316	8 123 281
Summa omsättningstillgångar		7 722 047	8 355 320
Summa tillgångar		51 881 026	52 270 251

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		418 945	418 945
Fond för yttre underhåll		2 684 280	2 206 234
Summa bundet eget kapital		3 103 225	2 625 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-410 482	-189 568
Årets resultat		981 375	257 131
Summa fritt eget kapital		570 893	67 564
Summa eget kapital		3 674 118	2 692 743
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	45 305 355	40 932 355
Summa långfristiga skulder		45 305 355	40 932 355
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	1 718 000	1 218 000
Leverantörsskulder		95 663	6 389 883
Skatteskulder	Not 22	74 168	42 374
Övriga skulder	Not 23	198 123	182 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	815 599	812 765
Summa kortfristiga skulder		2 901 553	8 645 153
Summa eget kapital och skulder		51 881 026	52 270 251

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	
<i>Urspr. byggnader</i>			
Stomme och grund	Komponent	100	
Stomkompletteringar o innerväggar	Komponent	51	Fullt avskriven
Värme	Komponent	51	Fullt avskriven
Sanitet VVS (inkl badrum)	Komponent	51	Fullt avskriven
El	Komponent	51	Fullt avskriven
Inre ytskikt o vitvaror kök	Komponent	15	Fullt avskriven
Fasad	Komponent	51	Fullt avskriven
Fönster	Komponent	51	Fullt avskriven
Köksinredning	Komponent	30	
Yttertak	Komponent	51	Fullt avskriven
Ventilation	Komponent	26	Fullt avskriven
Styr o övervakning	Komponent	15	
Restpost	Komponent	51	Fullt avskriven

Avskrivningstider för anläggningstillgångar, forts

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Byte takpapp/Exp.sys	Komponent	31
Fasadrenovering	Komponent	30
Nya garage	Komponent	21
Ny ventilation inkl köksfläkt	Komponent	21
Injustering värmesystem	Komponent	20
Dörrar lgh/förråd	Komponent	30
Kodlås entrédörrar	Komponent	10
Stamrenovering 2019, avlopp	Komponent	50
Sanitet VVS, nya vattenrör 2019	Komponent	50
El 2019	Komponent	40
Inre ytskikt badrum 2019	Komponent	30
Ny föreningslokal 2019	Komponent	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 243 927	5 539 464
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-22 358	-22 358
Hyror, lokaler	7 784	17 116
Hyror, garage	154 440	150 640
Hyror, p-platser	70 045	69 605
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 384	-9 441
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 840	-8 340
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 533	-7 399
Bränsleavgifter, bostäder	768 762	681 828
Summa nettoomsättning	7 203 843	6 411 115

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	23 672	26 551
Fakturerade kostnader (Inkasso)	6 847	9 752
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar (Föreningslokalen)	124 000	0
Övriga rörelseintäkter	16 958	83 581
Försäkringsersättningar	0	9 010
Summa övriga rörelseintäkter	171 472	128 889

Not 4 Årets reparationskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-5 325	-28 203
Installationer (varav ventilation 377 750 kr)	-451 724	-71 305
Garage o p-platser		-1 303
Vattenskador		-79 777
RB-arvode reparationer	-7 237	-4 228
Summa årets reparationskostnader	-464 286	-184 816

Not 5 Årets underhållskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-28 625	-34 635
Markytor	-101 687	0
Garage och p-platser	-62 013	
Underhållsarvode	-9 629	-811
Summa årets underhållskostnader	-201 954	-35 446

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 970	-157 086
Försäkringspremier	-71 746	-69 253
Kabel- och digital-TV	-259 980	-257 989
Återbäring från Riksbyggen	0	9 300
Bevakningskostnader (Parkering)	-22 005	-20 798
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 557	-4 689
Snö- och halkbekämpning	-7 611	-44 438
Förbruknings-inventarier och material	-28 950	-42 520
Vatten	-305 568	-330 141
Fastighetsel	-114 857	-140 385
Uppvärmning	-836 367	-836 648
Sophantering och återvinning	-301 464	-252 082
Förvaltningsarvode drift	-505 914	-489 444
Summa driftkostnader	-2 624 989	-2 636 172

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-338 492	-330 660
Annonsering och reklam	-360	0
IT-kostnader	-24 911	-29 470
Arvode, yrkesrevisor	-22 425	-19 163
Övriga försäljningskostnader: Provision mäklare	-29 900	0
Övriga förvaltningskostnader	-22 940	-20 993
Inkassokostnader	-13 415	-17 748
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 672	-26 551
Kontorsmateriel	-1 556	-1 078
Telefon och porto	-20 967	-22 430
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-286
Befarade förluster hyror/avgifter	-9 534	-42 266
Medlems- och föreningsavgifter	-6 588	-6 588
Serviceavgifter	-6 913	-6 913
Köpta tjänster	0	-3 749
Konsultarvoden	-15 000	0
Bankkostnader	-1 560	-2 335
Summa övriga externa kostnader	-538 233	-530 229

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-114 100	-186 984
Styrelsearvoden	-18 600	-10 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-50 700	-49 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-6 944
Pensionskostnader	-4 507	-4 340
Övriga personalkostnader	-2 400	0
Sociala kostnader	-45 798	-70 356
Summa personalkostnader	-236 105	-328 924

Not 9 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	4 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 512

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 973	21 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 961	1 450
Återbäring Länsförsäkringar	2 646	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 580	22 627

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-814 008	-340 640
Övriga finansiella kostnader: Pantbrevskostnad nya lån	0	-637 950
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-814 008	-978 590

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 429 942	22 429 942
Mark	1 100 000	1 100 000
	23 529 942	23 529 942
Årets anskaffningar		
Byggnader	36 710 992	.
	36 710 992	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 307 933	
	-1 307 933	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 933 001	23 529 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 583 011	-12 967 178
	-14 583 011	-12 967 178
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 545 944	-1 615 833
	-1 545 944	-1 615 833
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 128 955	-14 583 011
Återföring av avskrivningar hänförliga till utrangerade byggnadskomponenter	1 307 933	
	1 307 933	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 821 022	-14 583 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 111 979	8 946 931
Varav		
Byggnader	43 011 979	7 846 931
Mark	1 100 000	1 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	837 000	837 000
Totalt taxeringsvärde	51 037 000	51 037 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 514 000</i>	<i>37 514 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 523 000</i>	<i>13 523 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner	8 676	8 676
Inventarier och verktyg	66 375	66 375
	75 051	75 051
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 051	75 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-8 676	-8 676
Inventarier och verktyg	-66 375	-66 375
	-75 051	-75 051
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-8 676	-8 676
Inventarier och verktyg	-66 375	-66 375
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 051	-75 051

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	34 900 000	0
Årets tillkommande	1 810 992	34 900 000
Omklassificering till Byggnad	-36 710 992	
Vid årets slut	0	34 900 000
<i>Projekt stamreovering inkl el o ventilationsåtgärder</i>		

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	47 000	47 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	47 000	47 000

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Föreningens expedition/styrelserum – lägenheten såld september 2019	0	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	0	21 000

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	94 006	109 370
Kundfordringar	1 774	1 774
Osäkra hyres- och kundfordringar	-72 485	-62 951
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 295	48 193

Not 18 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	37 559	25 718
Andra kortfristiga fordringar	0	31 513
Summa övriga fordringar	37 559	57 231

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	2 800	0
Upplupna ränteintäkter	9 009	9 841
Förutbetalda försäkringspremier	36 608	35 138
Förutbetalda driftkostnader	5 666	5 336
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 370	64 620
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 710	6 736
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 714	4 943
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 877	126 615

Not 20 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel SBAB	6 414 072	6 692 267
Transaktionskonto	1 118 244	1 431 014
Summa kassa och bank	7 532 316	8 123 281

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	47 023 355	42 150 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 718 000	-1 218 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 305 355	40 932 355

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2020-09-21	2 884 074		12 000	2 872 074
SBAB	1,45%	2021-05-10	6 900 000		150 000	6 750 000
SBAB	1,70%	2021-05-20	2 521 281		16 000	2 505 281
SBAB	1,66%	2021-07-05		6 091 000	140 000	5 951 000
SBAB	1,58%	2022-05-10	10 000 000		280 000	9 720 000
SBAB	1,85%	2023-03-08	9 915 000		340 000	9 575 000
SBAB	2,06%	2024-03-08	9 930 000		280 000	9 650 000
Summa			42 150 355	6 091 000	1 218 000	47 023 355

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 718 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är totalt 6 590 000 kr.
Resterande skuld, 40 433 355 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020-21 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	73 655	40 431
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	513	1 943
Summa skatteskulder	74 168	42 374

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	182 139	169 673
Skuld sociala avgifter och skatter	15 984	11 875
Avräkning hyror och avgifter	0	583
Summa övriga skulder	198 123	182 131

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	8 463
Upplupna räntekostnader	57 697	227 416
Upplupna driftskostnader	0	2 737
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	72 569	11 043
Upplupna elkostnader	7 565	11 965
Upplupna vattenavgifter	26 310	16 502
Upplupna värmekostnader	25 538	26 298
Upplupna kostnader för renhållning	25 147	23 154
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 215	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 232	190
Beräknat förvaltningsarvode	7 257	1 164
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	565 569	465 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	815 599	812 765

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	48 410 000	48 410 000

Styrelsens underskrifter

Skara 2020-09-28

Ort och datum



Mia Swahn



Kristin Karlsson



Mikael Apell

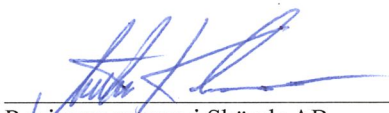


Kristoffer Sandås



Elisabeth Skoog Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/10 2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Daniel Vedin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 3

Org.nr 768400-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

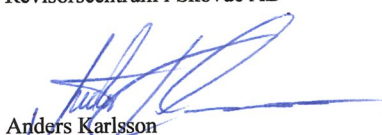
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Skövde och Skara den 15 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Daniel Vedin
Förtroendevald 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 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.

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 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.

RBF Skarahus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skarahus 3 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

