

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Borgmästaren Töreboda
Org nr: 716410-4742



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 Borgmästaren
Töreboda får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 710 132 kr.

Föreningen har sitt säte i Töreboda kommun.

Årets resultat före fondförändring är högre än föregående år främst p.g.a. lägre underhålls- och värmekostnader samt kostnader för sophantering. Driftkostnaderna i föreningen har minskat med 90 tkr, främst beroende på lägre kostnader för planerat underhåll. Räntekostnaderna har minskat med 40 tkr.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som skall villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 174% till 236%.

I resultatet ingår avskrivningar med 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Borgmästaren i Töreboda Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1986 och 1989.

Fastighetens adress är Parkgatan 4 A-F och Östra Torggatan 11 A-F i Töreboda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	32

Total tomtarea	4 603 m ²
Total bostadsarea	3 091 m ²
Total lokalarea	513 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta ca 255 m²

Årets taxeringsvärde	20 272 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 272 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Lely Sverige AB	26	Tills vidare
Vuxenskolan	20	Tills vidare
Brottsofferjouren Norra Skaraborg	16	Tills vidare
Hjärnverkstad	15	Tills vidare
Wångsen Ekonomi och Juridik AB	15	Tills vidare
Lantmännen	11	Tills vidare

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Mariestad 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 Riksbyggen 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss AB
TV	Telia Sverige AB
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
Service dörrautomatik	Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB

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 103 tkr och planerat underhåll för 566 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 960 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 396 tkr (110 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 392 tkr (109 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2014	Östra Torggatan 11
Renovering pentry	2015	Östra Torggatan 11
Byte ventilationsaggregat 2 st	2015	Östra Torggatan 11
Komplettering av ventilationsaggregat	2016	Östra Torggatan 11
Ombyggnad av lövsilar	2016	
Ombyggnad av expantionskärl (värme)	2016	
Byte gårdsarmaturer	2018	
Trapphusbelysning	2018	
Byte värmeväxlare	2019	
Målning ytterdörrar	2019	
Renovering hissar	2019	Påbörjat, avslutas 2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Renovering hissar	566

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av aluminiumklädda fönster	2021	Eventuell målning
Översyn av ventilationsaggregat	2021	Eventuellt
Översyn av trästaket och soprum	2021	
Översyn av p-platser	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Green	Ordförande	2021
Göran Hultman	Vice ordförande	2022
Gösta Gustafsson	Ledamot	2021
Inger Olofsson	Ledamot	2022
Anita Lennartsson	Ledamot	2022
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Green	Suppleant	2022
Gunnar Andersson	Suppleant	2022
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisorcentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

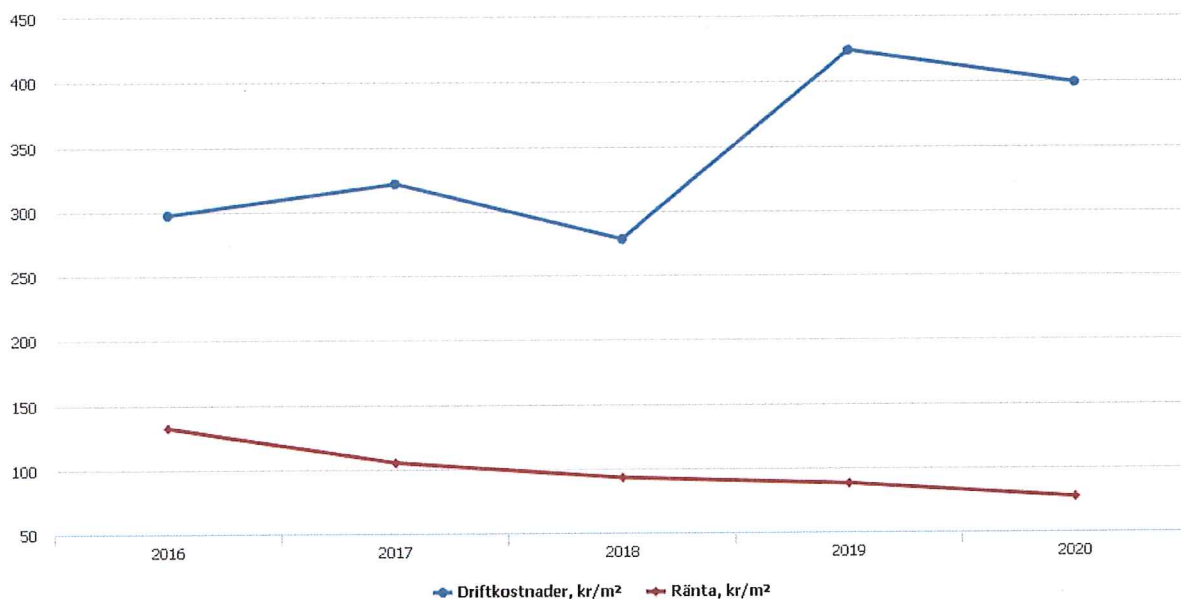
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 825	2 858	2 872	2 891	2 839
Årets resultat	141	44	588	677	590
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	109	159	166	166	157
Balansomslutning	21 073	21 627	21 565	21 758	21 577
Soliditet %	20	19	19	16	13
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	31				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	236	174	178	192	93
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	713	713	713	713	713
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	399	424	278	321	297
Ränta, kr/m ²	77	88	93	105	132
Underhållsfond, kr/m ²	402	450	467	343	197
Lån, kr/m ²	4 507	4 600	4 716	4 905	5 059

*Ny post från verksamhetsår 2020



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *1*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 028 006	1 622 261	480 922	44 438
Disposition enl. årsstämmobeslut			44 438	-44 438
Reservering underhållsfond		392 000	-392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-566 003	566 003	
Årets resultat				140 524
Vid årets slut	2 028 006	1 448 258	699 363	140 524

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	525 360
Årets resultat	140 524
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-392 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	566 003
Summa	839 887

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	839 887
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 825 296	2 858 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 543	5 749
Summa rörelseintäkter		2 833 839	2 863 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 438 686	-1 529 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 357	-495 418
Personalkostnader	Not 6	-27 848	-28 302
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 698	-457 698
Summa rörelsekostnader		-2 420 588	-2 510 599
Rörelseresultat		413 251	353 289
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 215	7 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 546	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 488	-316 356
Summa finansiella poster		-272 727	-308 851
Resultat efter finansiella poster		140 524	44 438
Årets resultat		140 524	44 438

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 002 291	19 459 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 002 291	19 459 988
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar		19 068 791	19 526 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 258	2 326
Övriga fordringar		0	36 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	151 641	48 411
Summa kortfristiga fordringar		152 899	87 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 851 739	2 012 747
Summa kassa och bank		1 851 739	2 012 747
Summa omsättningstillgångar		2 004 638	2 100 407
Summa tillgångar		21 073 428	21 626 896

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 028 006	2 028 006
Fond för yttre underhåll	1 448 258	1 622 261
Summa bundet eget kapital	3 476 264	3 650 267
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	699 363	480 922
Årets resultat	140 524	44 438
Summa fritt eget kapital	839 887	525 360
Summa eget kapital	4 316 151	4 175 627
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 386 079
Summa långfristiga skulder	10 386 079	16 241 771
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 855 692
Leverantörsskulder		335 000
Skatteskulder		161 224
Övriga skulder	Not 16	16 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	9 783
Summa kortfristiga skulder	6 371 198	1 209 497
Summa eget kapital och skulder	21 073 428	21 626 896

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 föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 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
Byggnader	Linjär	70
Ventilationsaggregat	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 204 212	2 204 212
Hyrer, lokaler	464 127	430 656
Hyrer, p-platser	11 211	11 075
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-123 831	-58 257
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 153	-1 370
Rabatter	-19 886	-19 792
Bränsleavgifter, bostäder	291 616	291 616
Summa nettoomsättning	2 825 296	2 858 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	8 003	5 569
Fakturerade kostnader	540	180
Summa övriga rörelseintäkter	8 543	5 749

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-566 003	-633 637
Reparationer	-103 415	-76 401
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 339	-73 339
Försäkringspremier	-30 876	-29 636
Kabel- och digital-TV	-35 071	-35 465
Återbäring från Riksbyggen	0	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-390	-373
Serviceavtal	-7 070	0
Obligatoriska besiktningar	-27 565	-28 017
Förbrukningsinventarier	-12 916	-17 652
Vatten	-136 862	-135 872
Fastighetsel	-126 110	-130 475
Uppvärmning	-276 177	-302 591
Sophantering och återvinning	-36 834	-67 389
Förvaltningsarvode drift	-6 058	-4 534
Summa driftskostnader	-1 438 686	-1 529 181

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-448 635	-443 426
IT-kostnader	-12 872	-14 147
Arvode, yrkesrevisor	-13 220	-12 569
Övriga förvaltningskostnader	-4 670	-10 069
Kreditupplysningar	-3 600	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 543	-5 582
Kontorsmateriel	-1 619	-5 093
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 365	-2 365
Bankkostnader	-1 550	-1 685
Övriga externa kostnader	-258	-258
Summa övriga externa kostnader	-496 357	-495 418

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-2 300	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-5 548	-4 702
Summa personalkostnader	-27 848	-28 302

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-444 599	-444 599
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 099	-13 099
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 698	-457 698

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 215	1 116
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	6 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 215	7 500

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 174	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	372	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 546	5

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 852 343	29 852 343
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	391 875	391 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 154 218	31 154 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 561 018	-7 116 419
Tillkommande utgifter	-65 499	-52 400
	-7 626 517	-7 168 819
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-444 599	-444 599
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 099	-13 099
	-457 698	-457 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 084 215	-7 626 517
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 067 713	-4 067 713
	-4 067 713	-4 067 713
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 002 290	19 459 988
Varav		
Byggnader	17 779 013	18 223 612
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	313 277	326 376
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 483 000	18 483 000
Lokaler	1 789 000	1 789 000
Totalt taxeringsvärde	20 272 000	20 272 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 766 000</i>	<i>16 766 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 506 000</i>	<i>3 506 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 694	7 694
Installationer	275 875	275 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	283 569	283 569
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 964	-7 964
Installationer	-275 875	-275 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-283 839	-283 839
	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
133 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 500	66 500
Summa andra långfristiga fordringar	66 500	66 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 493	30 876
Förutbetalda driftkostnader	0	12 314
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 759	2 955
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 545	2 266
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 844	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 641	48 411

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	751 174	0
Transaktionskonto	1 100 565	2 012 747
Summa kassa och bank	1 851 739	2 012 747

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 241 771	16 576 771
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 000	-335 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 520 692	0
Långfristig skuld vid årets slut	10 386 079	16 241 771

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-04-03	775 000,00	0,00	300 000,00	475 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2021-03-30	3 122 646,00	0,00	0,00	3 122 646,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-10-30	1 923 046,00	0,00	0,00	1 923 046,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2022-03-30	3 969 932,00	0,00	0,00	3 969 932,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-04-30	1 977 574,00	0,00	0,00	1 977 574,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-12-30	1 954 417,00	0,00	35 000,00	1 919 417,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-09-01	2 854 156,00	0,00	0,00	2 854 156,00
Summa			16 576 771,00	0,00	335 000,00	16 241 771,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 000 kr samt att omförhandla tre lån på 5 520 692 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 340 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 566 771 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-2 455	-2 554
Skuld sociala avgifter och skatter	12 238	8 902
Summa övriga skulder	9 783	6 348

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 247	14 077
Upplupna elkostnader	10 605	11 393
Upplupna värmekostnader	37 129	37 166
Upplupna kostnader för administration	3 608	11 151
Upplupna styrelsearvoden	0	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 945	171 662
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 703	254 449

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 547 000	29 547 000

Styrelsens underskrifter

Töreboda 2021-02-23
Ort och datum

Christer Green
Christer Green

Gösta Gustafsson
Gösta Gustafsson

Inger Olofsson
Inger Olofsson

Anita Lennartsson
Anita Lennartsson

Göran Hultman
Göran Hultman

Julia Torgin
Julia Torgin

Min revisionsberättelse har lämnats 13/4 2021

Anders Karlsson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda

Org.nr 716410-4742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda för år 2020.

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 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 fel.

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

Revisorns ansvar

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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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 fel, 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 Borgmästaren Töreboda för år 2020 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 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 den auktoriserade revisorns 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 13 april 2021

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
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 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 planliga 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 Borgmästaren Töreboda

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Borgmästaren Töreboda 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

