

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borgmästaren
Töreboda får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, 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.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 44 tkr före fondförändring, vilket är 543 tkr lägre än föregående års resultat.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar.

Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 105 075 kr (i fjol 140 152 kr).

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 527 tkr, främst beroende på högre kostnader för planerat underhåll. Räntekostnaderna har minskat med 18 tkr.

Årets resultat är 86 tkr högre än det budgeterade. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 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 1985-86 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

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
30	9	5	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	32

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrbningsbar yta ca 255 m².

Årets taxeringsvärde	20 272 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	13 510 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Vuxenskola	32	Tills vidare
Brottsofferjouren Norra Skaraborg	16	Tills vidare
Wångsen Ekonomi och Juridik AB	15	Tills vidare
Järnverkstad	15	Tills vidare
Lely Sverige AB	15	Tills vidare
Holtab	14	2020-03-31 ✓
Lantmännen	11	Tills vidare

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,07 % 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 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
El och fjärrvärme	VänerEnergi 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 76 tkr och planerat underhåll för 634 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 922 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 392 tkr (109 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 573 tkr (159 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	549 691
Huskropp utvändigt	83 946

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissar	2020	Påbörjat 2019

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
Gösta Gustafsson	Ledamot	2021
Anita Lennartsson	Vice ordförande	2020
Inger Olofsson	Ledamot	2020
Lars-Erik Hay	Ledamot	2020
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sylvia Roslund	Suppleant	2020
Monica Gustafsson	Suppleant	2020
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisorcentrum i Skövde AB	
Anders Karlsson, ansvarig revisor	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 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 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.

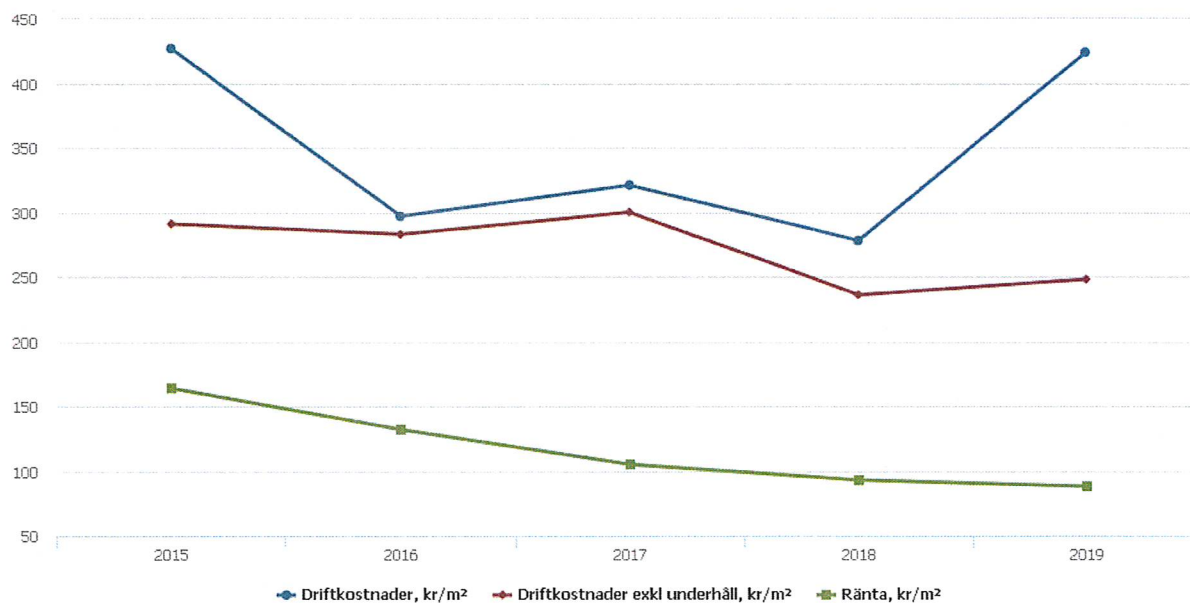
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 858	2 872	2 891	2 839	2 787
Årets resultat	44	588	677	590	-45
Resultat exklusive avskrivningar	502	1 045	1 135	1 047	412
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	166	166	157	131
Balansomslutning	21 627	21 565	21 758	21 577	21 919
Soliditet %	19	19	16	13	10
Likviditet %	174	178	192	93	62
Avgifts- och hyresbortfall %	2	2	1	2	3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	713	713	713	713	713
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	424	278	321	297	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	248	236	300	283	291
Ränta, kr/m ²	88	93	105	132	164
Underhållsfond, kr/m ²	450	467	343	197	54
Lån, kr/m ²	4 600	4 716	4 905	5 059	5 317



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 028 006	1 682 898	-167 251	587 536
Disposition enl. årsstämmobeslut			587 536	-587 536
Reservering underhållsfond		573 000	-573 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-633 637	633 637	
Årets resultat				44 438
Vid årets slut	2 028 006	1 622 261	480 922	44 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	420 285
Årets resultat	44 438
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-573 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 637
Summa	525 360

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	- 400 000
Att balansera i ny räkning	125 360

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 858 140	2 871 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 749	3 862
Summa rörelseintäkter		2 863 889	2 875 572
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 529 181	-1 002 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 418	-474 328
Personalkostnader	Not 6	-28 302	-25 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 698	-457 581
Summa rörelsekostnader		-2 510 599	-1 959 755
Rörelseresultat		353 289	915 817
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 500	6 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 356	-334 665
Summa finansiella poster		-308 851	-328 281
Resultat efter finansiella poster		44 438	587 536
Årets resultat		44 438	587 536

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 459 988	19 917 686
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 459 988	19 917 686
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar		19 526 488	19 984 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 326	1 138
Övriga fordringar	Not 12	36 923	57 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 411	156 921
Summa kortfristiga fordringar		87 660	215 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 012 747	1 365 441
Summa kassa och bank		2 012 747	1 365 441
Summa omsättningstillgångar		2 100 407	1 580 715
Summa tillgångar		21 626 896	21 564 901

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 028 006	2 028 006
Fond för yttre underhåll		1 622 261	1 682 898
Summa bundet eget kapital		3 650 267	3 710 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		480 922	-167 251
Årets resultat		44 438	587 536
Summa fritt eget kapital		525 360	420 285
Summa eget kapital		4 175 627	4 131 189
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 241 771	16 548 021
Summa långfristiga skulder		16 241 771	16 548 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	335 000	450 000
Leverantörsskulder		602 478	228 705
Skatteskulder		11 222	0
Övriga skulder	Not 15	6 348	7 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	254 449	199 448
Summa kortfristiga skulder		1 209 497	885 691
Summa eget kapital och skulder		21 626 896	21 564 901

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Ventilationsaggregat	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 204 212	2 204 212
Hyror, lokaler	430 656	439 922
Hyror, p-platser	11 075	9 975
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 257	-53 423
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 370	-800
Rabatter	-19 792	-19 792
Bränsleavgifter, bostäder	291 616	291 616
Summa nettoomsättning	2 858 140	2 871 710

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 569	3 862
Fakturerade kostnader	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 749	3 862

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-633 637	-152 617
Reparationer	-76 401	-110 504
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 339	-51 793
Försäkringspremier	-29 636	-28 773
Kabel- och digital-TV	-35 465	-35 460
Återbäring från Riksbyggen	6 200	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-373	-398
Obligatoriska besiktningar	-28 017	-50 381
Förbrukningsinventarier	-17 652	-9 134
Vatten	-135 872	-124 284
Fastighetsel	-130 475	-129 804
Uppvärmning	-302 591	-291 764
Sophantering och återvinning	-67 389	-22 232
Förvaltningsarvode drift	-4 534	0
Summa driftkostnader	-1 529 181	-1 002 143

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-443 426	-433 500
Annonsering och reklam	0	-1 013
Arvode, yrkesrevisorer	-12 569	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-10 069	-5 957
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 582	-4 317
Kontorsmateriel	-5 093	0
Telefon och porto	-14 147	-13 580
Medlems- och föreningsavgifter	-2 365	-2 150
Bankkostnader	-1 685	-1 310
Övriga externa kostnader	-258	-678
Summa övriga externa kostnader	-495 418	-474 328

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-3 000	-2 300
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-4 702	-3 402
Summa personalkostnader	-28 302	-25 702

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-444 599	-444 481
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 099	-13 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 698	-457 581

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning från Länsförsäkringar	1 116	0
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	6 384	6 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 500	6 384

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 852 343	29 852 343
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	391 875	391 875
	31 154 218	31 154 218
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 154 218	31 154 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 116 419	-6 671 938
Tillkommande utgifter	-52 400	-39 300
	- 7 168 819	-6 711 238
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-444 599	-444 481
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 099	-13 100
	- 457 698	- 457 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 626 517	-7 168 819
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 067 713	-4 067 713
	- 4 067 713	- 4 067 713
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 459 988	19 917 686
Varav		
Byggnader	18 223 612	18 668 211
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	326 376	339 475
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 483 000	11 901 000
Lokaler	1 789 000	1 609 000
Totalt taxeringsvärde	20 272 000	13 510 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 766 000</i>	<i>11 623 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 506 000</i>	<i>1 887 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 694	7 694
Installationer	275 875	275 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	283 569	283 569
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 694	-7 694
Installationer	-275 875	-275 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 283 569	- 283 569
Summa restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
133 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 500	66 500
Summa andra långfristiga fordringar	66 500	66 500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	10 324
Skattekonto	36 923	36 923
Fordringar hos leverantörer	0	9 968
Summa övriga fordringar	36 923	57 215

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 876	29 636
Förutbetalda driftkostnader	12 314	12 941
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	108 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 955	2 955
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 266	1 732
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 282
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 411	156 921

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 576 771	16 998 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 241 771	16 548 021

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,88%	2019-09-25	2 075 667,00	-1 963 167,00	112 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-09-30	0,00	1 963 167,00	8 750,00	1 954 417,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2020-04-03	1 075 000,00	0,00	300 000,00	775 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-04-30	1 977 574,00	0,00	0,00	1 977 574,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2020-09-01	2 854 156,00	0,00	0,00	2 854 156,00
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
Summa			16 998 021,00	0,00	421 250,00	16 576 771,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2020. 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. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 000 kr. 

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	-2 554	-2 554
Skuld sociala avgifter och skatter	8 902	10 092
Summa övriga skulder	6 348	7 538

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 077	19 337
Upplupna elkostnader	11 393	12 739
Upplupna värmekostnader	37 166	38 659
Upplupna styrelsearvoden	9 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 817
Beräknat förvaltningsarvode	11 151	1 833
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 662	125 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 449	199 448

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 547 000	29 547 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christer Green

Gösta Gustafsson

Anita Lennartsson

Inger Olofsson

Julia Torgin

Min revisionsberättelse har lämnats

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 underhållsarbete. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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

