

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skövdehus nr 1
Org nr: 766600-1735



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 768 470 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 343 tkr lägre än föregående p.g.a. ökade driftkostnader. Driftkostnaderna är högre främst p.g.a. en vattenskada som reparerats under året. Troligtvis kommer en försäkringsersättning att tillfalla föreningen för delar av denna kostnad men vid tiden för bokslutets upprättande är beloppet för ersättningen ej känt. Vid utbetalning kommer ersättningen intäktsföras. Även högre kostnader för tv/bredband samt kostnad för energideklaration bidrar till de ökade driftkostnaderna. Dock har under året kostnader för underhållsåtgärder, el och värme minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna är lägre tack vare omsatta lån med låg ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 470% till 513%.

I resultatet ingår avskrivningar med 321 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kornetten 2 Skövde Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 41 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Gransikagatan 1 A-C, 3 A-B och 5 A-B i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	12
2 rok	6
3 rok	24
Summa	42

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	1
Lokaler	8
P-platser	43

Total tomtarea	3 438 m ²
Total bostadsarea	2 111 m ²
varav bostadsrätter	2 055 m ²
varav hyresrätter	56 m ²
Total lokalarea	160 m ²
Årets taxeringsvärde	25 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 461 tkr och planerat underhåll för 10 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 reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 5 594 tkr för de närmsta 9 åren. Den genomsnittliga kostnader per år för föreningen ligger på 559 tkr (246 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 246 kr/m².

Under 2021 planerar föreningen att genomföra ett fönsterbyte vilket kommer medföra att föreningen behöver byta regelverk för redovisning. Detta kommer även innebära att föreningens underhållsplan behöver anpassas under 2021. Vilket är anledningen till att underhållsplanen inte har uppdaterats under det gångna verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1987-1988
Fönsterbyte	1987-1988
Fasad med nytt tegel	1987-1988
Balkongrenovering	1987-1988
Takrenovering, nytt tegel	1987-1988
Låsbyte	2019
Nya källardörrar	2019



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt	9 720

Planerat underhåll

	År
Fönsterbyte	2021
Renovering invändigt	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Yance	Ordförande	2022
Mimona Pettersson	Sekreterare	2021
Stefan Dahlén	Ledamot	2021
Carina Nilsson	Ledamot	2022
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Larsson	Suppleant	2021
Ann-Charlotte Valfridsson Seglert	Suppleant	2021
Gustav Mellegård	Suppleant	2021
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB	2021
Huvudansvarig revisor: Louise Ekström	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 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

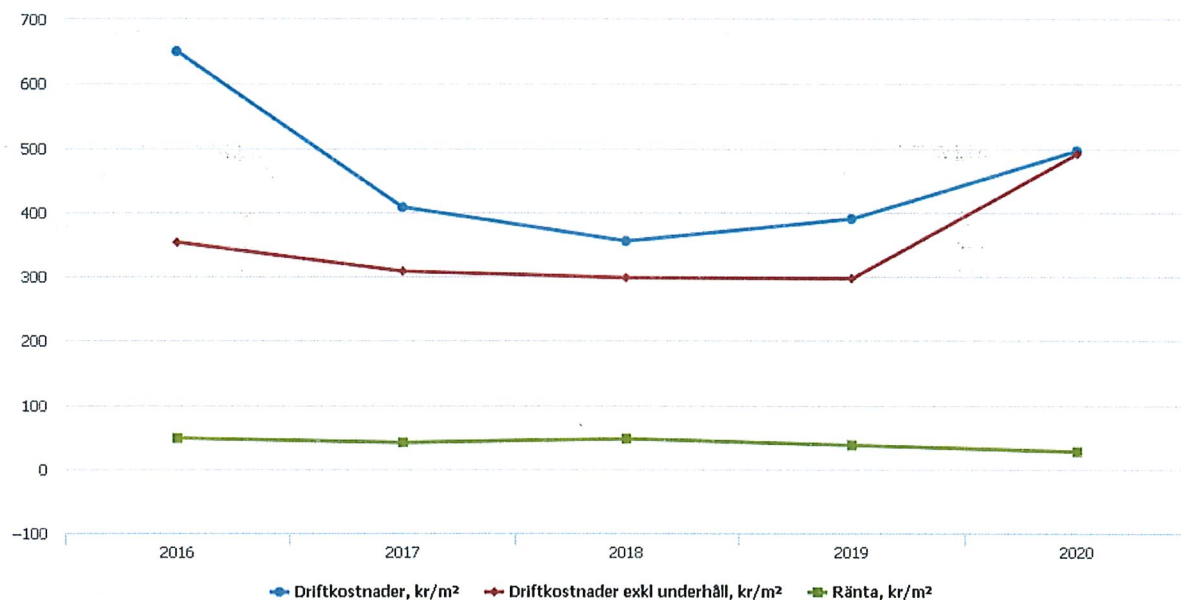
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser 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	1 921	1 847	1 798	1 716	1 679
Resultat efter finansiella poster	155	279	346	294	-133
Resultat exklusive avskrivningar	476	601	569	507	81
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-83	59	39	107	-319
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	246	238	233	189	195
Balansomslutning	10 676	10 733	10 885	7 718	7 622
Soliditet %	34	33	30	37	34
Likviditet %	513	470	311	521	463
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	837	813	774	756
Driftkostnader, kr/m ²	507	390	355	408	650
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	504	297	298	308	353
Ränta, kr/m ²	27	37	47	41	48
Underhållsfond, kr/m ²	1 564	1 322	1 177	1 000	1 038
Lån, kr/m ²	2 914	3 009	3 141	1 966	2 266



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *He*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 442	21 000	3 003 189	175 345	279 863
Disposition enl. årsstämmobeslut				279 863	-279 863
Reservering underhållsfond			559 000	-559 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-9 720	9 720	
Årets resultat					155 175
Vid årets slut	31 442	21 000	3 552 469	-94 072	155 175

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	455 208
Årets resultat	155 175
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-559 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 720
Summa	61 103

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **61 103**

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	1 920 776	1 846 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 085	67 399
Summa rörelseintäkter		2 031 861	1 914 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 153 232	-885 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 838	-306 374
Personalkostnader	Not 6	-41 220	-42 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 954	-320 954
Summa rörelsekostnader		-1 816 244	-1 555 447
Rörelseresultat		215 617	358 828
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	829
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 830	3 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-63 272	-82 992
Summa finansiella poster		-60 442	-78 965
Resultat efter finansiella poster		155 175	279 863
Årets resultat		155 175	279 863

see

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 689 724	8 010 678
Summa materiella anläggningstillgångar		7 689 724	8 010 678
Summa anläggningstillgångar		7 689 724	8 010 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 379
Övriga fordringar	Not 10	17 927	17 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 499	118 837
Summa kortfristiga fordringar		136 426	138 143
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 849 467	2 584 077
Summa kassa och bank		2 849 467	2 584 077
Summa omsättningstillgångar		2 985 893	2 722 219
Summa tillgångar		10 675 617	10 732 898

See

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 442	31 442
Upplåtelseavgifter		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		3 552 469	3 003 189
Summa bundet eget kapital		3 604 911	3 055 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94 072	175 345
Årets resultat		155 175	279 863
Summa fritt eget kapital		61 103	455 208
Summa eget kapital		3 666 014	3 510 839
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 427 000	6 643 000
Summa långfristiga skulder		6 427 000	6 643 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	191 000	191 000
Leverantörsskulder		115 851	124 704
Skatteskulder	Not 14	2 345	161
Övriga skulder	Not 15	1 944	1 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	271 463	261 290
Summa kortfristiga skulder		582 603	579 059
Summa eget kapital och skulder		10 675 617	10 732 898

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	87
FTX-ventilation kanaler/ledningar	Linjär	50
FTX-ventilation aggregat	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *Ja*

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	1 792 692	1 721 280
Hyror, bostäder	55 548	55 272
Hyror, lokaler	15 924	15 924
Hyror, p-platser	57 600	57 494
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-588	-294
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-2 800
Summa nettoomsättning	1 920 776	1 846 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 320	51 414
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 206	8 550
Fakturerade kostnader	540	180
Övriga sidointäkter	0	5 236
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	1 020	2 020
Summa övriga rörelseintäkter	111 085	67 399

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-9 720	-211 371
Reparationer	-460 716	-85 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 018	-57 834
Försäkringspremier	-22 949	-22 027
Kabel- och digital-TV	-106 167	-63 793
Pcb/Radonsanering	-110 250	-56 646
Obligatoriska besiktningar	-14 625	0
Bevakningskostnader	-900	-856
Förbrukningsinventarier	-2 939	-7 005
Vatten	-145 374	-138 719
Fastighetsel	-28 291	-36 350
Uppvärmning	-152 605	-164 774
Sophantering och återvinning	-29 906	-29 942
Förvaltningstjänster extrabeställningar	-8 772	-11 306
Summa driftskostnader	-1 153 232	-885 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-273 195	-270 401
Arvode, yrkesrevisorer	-12 288	-11 950
Övriga förvaltningskostnader	-2 213	-2 713
Kreditupplysningar	-900	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 679	-10 371
Telefon och porto	-384	-4 935
Bankkostnader	-2 180	-3 980
Summa övriga externa kostnader	-300 838	-306 374

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-25 100	-22 600
Sammanträdesarvoden	-6 400	-9 000
Övriga ersättningar	0	-1 278
Sociala kostnader	-9 720	-9 301
Summa personalkostnader	-41 220	-42 179

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 793	3 186
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 830	3 197

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-63 190	-82 872
Övriga räntekostnader	-82	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-63 272	-82 992

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 357 580	12 357 580
Mark	2 147 069	2 147 069
	14 504 649	14 504 649
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 504 649	14 504 649
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 493 971	-6 173 017
	-6 493 971	-6 173 017
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-320 954	-320 954
	-320 954	-320 954
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 814 925	-6 493 971
 Restvärde enligt plan vid årets slut	7 689 724	8 010 678
Varav		
Byggnader	5 542 655	5 863 609
Mark	2 147 069	2 147 069
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
 Totalt taxeringsvärde	25 400 000	25 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 200 000</i>	<i>18 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17 927	17 927
Summa övriga fordringar	17 927	17 927

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 408	22 949
Förutbetalda driftkostnader	236	225
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	68 299
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 557	26 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 298	823
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 499	118 837

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 962 594	1 959 851
Transaktionskonto	886 872	624 225
Summa kassa och bank	2 849 467	2 584 077

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 618 000	6 834 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-191 000	-191 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 427 000	6 643 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,56%	2020-02-06	2 825 000,00	-2 800 000,00	25 000,00	0,00
SEB	0,56%	2022-02-28	0,00	1 750 000,00	30 000,00	1 720 000,00
SEB	0,63%	2022-02-28	0,00	2 800 000,00	100 000,00	2 700 000,00
SEB	0,80%	2022-03-28	0,00	2 236 250,00	38 250,00	2 198 000,00
NORDEA	0,56%	2022-11-21	1 760 000,00	-1 750 000,00	10 000,00	0,00
NORDEA	0,56%	2022-12-27	2 249 000,00	-2 236 250,00	12 750,00	0,00
Summa			6 834 000,00	0,00	216 000,00	6 618 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 191 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 764 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 663 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *de*

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	60 018	57 834
Debiterad preliminärskatt	-57 673	-57 673
Summa skatteskulder	2 345	161

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	1 904	1 904
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Hyses- och avgiftsskulder	100	0
Summa övriga skulder	1 944	1 904

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 150	9 500
Upplupna räntekostnader	1 282	8 495
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	86	2 261
Upplupna elkostnader	2 662	5 385
Upplupna vattenavgifter	37 022	0
Upplupna värmekostnader	17 586	19 151
Upplupna styrelsearvoden	31 300	33 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 376	157 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 463	261 290

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 767 000	12 767 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 2021-03-06
Ort och datum



Paul Yance



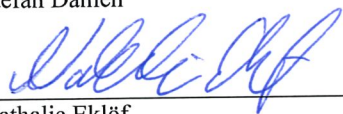
Mimona Pettersson



Stefan Dahlén

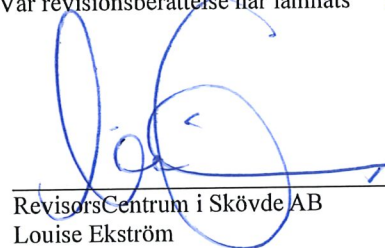


Carina Nilsson



Nathalie Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/3 2021



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 1

Org.nr 766600-1735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 1 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Je

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 RBF Skövdehus nr 1 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.

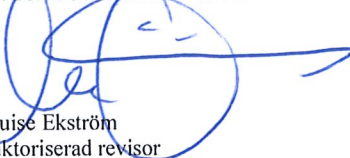
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde den 31 mars 2021
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor

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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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 planensliga 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 Skövdehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

