

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Skövdehus nr 10
Org nr: 766600-1776





KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Bostadsrätt innebär att man som ägare av en lägenhet i en bostadsrättsförening äger fastigheten tillsammans med övriga medlemmar. Tillsammans har de boende beslutanderätten över kostnader, service, utemiljö m.m. Styrelsen, som utses på årsstämma, är de som ytterst svarar för den löpande verksamheten i föreningen. Ju större engagemang de boende visar i bostadsrättsföreningens angelägenheter, desto bättre blir gemenskapen och trivseln. Ni betalar självkostnaden för ert boende, såsom kapital- och driftkostnader. En del av årsavgiften avsätts till underhållsfonder. Alla intäkter och kostnader sammanställs i en årsredovisning som delas ut till alla medlemmar.

På årsstämman kommer ni att få en genomgång av bifogade årsredovisning för det gångna verksamhetsåret och kommer även att vara med om att välja ledamöter till styrelsen. Ledamöter till styrelsen väljs oftast på två år.

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Skövdehus nr 10 kallas härmed till ordinarie årsstämma.

Tid: Torsdagen den 7 november 2019, kl. 18.00

Plats: Föreningslokalen

Anmälan: Skriftlig anmälan i föreningens brevlåda, senast den 1 november 2019.

Föreningen kommer att bjuda på enklare förtäring, varför vi ber Er fylla i anmälningsblanketten och lämna den enligt ovan.

Glöm ej ta med årsredovisningen till stämman.

Skövde den 24 oktober 2019

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SKÖVDEHUS NR 10**

Styrelsen



ANMÄLNINGSBLANKETT

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKÖVDEHUS NR 10

Undertecknad/e anmäler sig till årsstämman den 7 november 2019

Lägenhetsnummer

Namn

Namn

Ev behov av specialkost pga allergier el liknande

Anmälan lämnas i föreningens brevlåda, senast den 1 november 2019.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2019-11-07

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

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.

Medlemsvinst

RBF Skövdehus nr 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 24 300 kronor i återbäring samt 35 136 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 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 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat enligt resultaträkningen är 53 309 kr före fondförändring, vilket är 869 293 kr sämre än föregående år. 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 546 663 kr (föregående år 617 544 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. Jämfört med föregående år har kostnaderna för reparationer ökat med 73 tkr, och kostnaden för vatten ökat med 112 tkr. Räntekostnaderna har minskat med 102 tkr.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 241 tkr, främst tack vare lägre kostnader för räntor, fjärrvärme, och vatten än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 439 % till 290 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 363 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Annero 1 och 5 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 183 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastigheternas adress är Gröna vägen 16-34 i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
24	69	72	18	183

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	86	110

Total tomtarea 31 706 m²

Total bostadsarea 11 699 m²

Total lokalaria 1 429 m²

Årets taxeringsvärde 122 229 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 534 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB
Elnät	SkövdeNät AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Kabel-TV	ComHem 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 398 tkr och planerat underhåll för 1 993 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

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 13 810 tkr Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 381 tkr (105 kr/m²). 

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (114 kr/m²). Föreningens föregående årsstämma har dessutom beslutat om en extra avsättning till underhållsfonden med 800 tkr (61 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Föreningens underhållsfond uppgår per 2019-06-30 till 6 231 tkr och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte samt renovering badrum	1991-93
Stambyte köksavlopp samt kulvert	1998-99
Balkonginglasning, lägenhetsdörrar	2007-08
Fönsterbyte	2011-12
Byte utomhusbelysning	2014
Injustering värme	2014
Källare, ommålning samt nya armaturer	2016
Värme, byte undercentral	2017
Tvättstugeutrustning	2017
Målningsarbeten	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	16 tkr
Gemensamma utrymmen	129 tkr
Installationer	571 tkr
Huskropp utvändigt	171 tkr
Markytor	925 tkr

Planerat underhåll	År
Tak	2020
Källarfönster	2020-2021
Låsbyte	2020 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Andersson	Ordförande	2020
Yvonne Hultman	Ledamot	2020
Anne-Marie Därth	Ledamot	2019
Jan Zakrisson	Vice ordförande	2019
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Johan Anderberg	Suppleant	2019
Lars Palmqvist	Suppleant	2019
Birgitta Häll	Suppleant	2019
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, ansvarig Louise Ekström Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Barta, sammankallande	2019
Andreas Bodin	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 228 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 531 kr/m²/år.

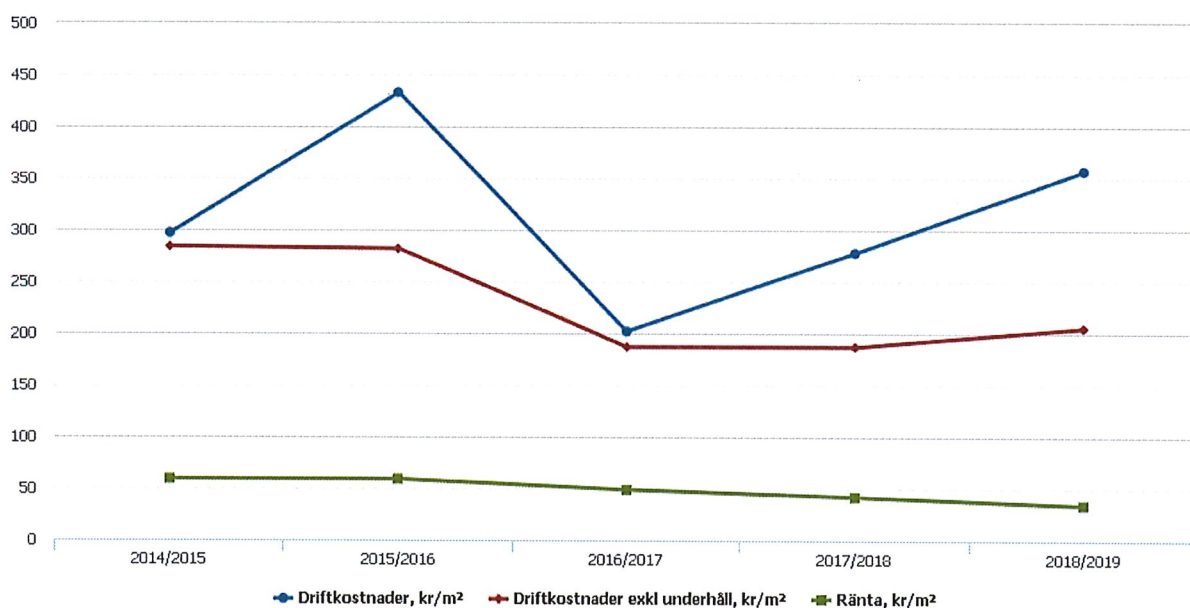
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor och byta ut armaturer till LED-armaturer gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 828	7 764	7 767	7 661	7 658
Resultat efter finansiella poster	53	923	1 086	-187	1 832
Årets resultat	53	923	1 086	-187	1 794
Resultat exklusive avskrivningar	1 363	2 232	2 396	1 122	3 050
Balansomslutning	30 730	33 186	32 540	32 143	32 856
Soliditet %	27	24	22	19	19
Likviditet %	290	439	414	300	441
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	531	525	525	520	520
Bränsletillägg, kr/m ²	110	110	109	109	109
Driftkostnader, kr/m ²	357	278	262	433	297
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	205	187	187	282	284
Ränta, kr/m ²	34	42	49	59	59
Underhållsfond, kr/m ²	475	451	352	218	285
Lån, kr/m ²	1 602	1 799	1 846	1 890	1 936



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	834 015	5 923 986	410 428	922 602
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			922 602	-922 602
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 993 354	1 993 354	
Årets resultat				53 309
Vid årets slut	834 015	6 230 632	1 026 384	53 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	533 030
Årets resultat	53 309
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 993 354
Summa	1 079 693

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	1 079 693

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 827 517	7 764 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	609 474	628 622
Summa rörelseintäkter		8 436 991	8 393 039
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 689 465	-3 645 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 884 885	-1 932 764
Personalkostnader	Not 6	-104 095	-80 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 309 539	-1 309 544
Summa rörelsekostnader		-7 987 984	-6 968 540
Rörelseresultat		449 007	1 424 498
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 136	35 136
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 463	17 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-451 297	-554 744
Summa finansiella poster		-395 698	-501 896
Resultat efter finansiella poster		53 309	922 602
Årets resultat		53 309	922 602

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 270 307	23 579 846
Summa materiella anläggningstillgångar		22 270 307	23 579 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	366 000	366 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		366 000	366 000
Summa anläggningstillgångar		22 636 307	23 945 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	306	704
Övriga fordringar	Not 14	233 842	209 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	536 390	573 349
Summa kortfristiga fordringar		770 538	784 035
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 322 780	8 455 985
Summa kassa och bank		7 322 780	8 455 985
Summa omsättningstillgångar		8 093 318	9 240 020
Summa tillgångar		30 729 625	33 185 866

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		834 015	834 015
Fond för yttre underhåll		6 230 631	5 923 986
Summa bundet eget kapital		7 064 646	6 758 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 026 384	410 428
Årets resultat		53 309	922 602
Summa fritt eget kapital		1 079 693	1 333 030
Summa eget kapital		8 144 339	8 091 030
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 791 776	22 986 298
Summa långfristiga skulder		19 791 776	22 986 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 238 000	627 269
Leverantörsskulder	Not 18	639 486	545 786
Skatteskulder	Not 19	11 821	0
Övriga skulder	Not 20	32 508	32 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	871 695	902 630
Summa kortfristiga skulder		2 793 510	2 108 538
Summa eget kapital och skulder		30 729 625	33 185 866

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 aviserar 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
Standardförbättringar	Linjär	20-25
Garagebyggnad	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar. *te*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 207 918	6 146 982
Hyrer, lokaler	29 160	28 725
Hyrer, garage	251 561	251 736
Hyrer, p-platser	66 627	67 765
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 304	-2 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 915	-5 523
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 095	-4 623
Bränsleavgifter, bostäder	1 281 565	1 281 659
Summa nettoomsättning	7 827 517	7 764 417

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	572 379	579 021
Övriga ersättningar	34 998	42 966
Fakturerade kostnader	720	5 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-63	59
Övriga rörelseintäkter	1 440	1 295
Summa övriga rörelseintäkter	609 474	628 622

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 993 354	-1 194 942
Reparationer	-398 094	-324 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 281	-257 340
Försäkringspremier	-104 993	-102 414
Kabel- och digital-TV	-85 618	-83 785
Pcb/Radonsanering	0	-1 951
Återbäring från Riksbyggen	24 300	24 000
Bevakningskostnader	-834	-1 447
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 078	-2 925
Förbrukningsinventarier	-63 811	-40 185
Vatten	-278 309	-165 716
Fastighetsel	-199 205	-202 252
Uppvärmning	-1 150 873	-1 154 264
Sophantering och återvinning	-141 884	-132 924
Förvaltningsarvode extra städ	-7 431	-4 846
Summa driftkostnader	-4 689 465	-3 645 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode	-1 749 377	-1 792 436
IT-kostnader	-36 890	-18 632
Arvode, yrkesrevisorer	-18 650	-17 938
Övriga förvaltningskostnader	-24 551	-27 015
Kreditupplysningar	-1 350	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 246	-51 144
Telefon och porto	-19 249	-10 102
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-90	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 484	-9 150
Bankkostnader	-900	-3 225
Övriga externa kostnader	-1 098	-1 098
Summa övriga externa kostnader	-1 884 885	-1 932 764

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-18 480	-18 920
Övriga ersättningar	-6 957	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-357	-2 000
Övriga personalkostnader	-15 875	-1 250
Sociala kostnader	-16 426	-14 427
Summa personalkostnader	-104 095	-80 597

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-92 658	-1 309 544
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 216 881	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 309 539	-1 309 544

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 136	35 136
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 136	35 136

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 419	16 100
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	1 612
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 463	17 712

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-451 297	-553 722
Övriga räntekostnader	0	-1 022
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-451 297	-554 744

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 799 370	49 963 349
Standardförbättring ombyggnader	40 163 979	0
Mark	1 300 000	1 300 000
	51 263 349	51 263 349
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 263 349	51 263 349

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

(Omklassificering har skett mellan ursprunglig byggnad och standardförbättringar)

Vid årets början

Byggnader	-6 974 592	-26 373 959
Standardförbättringar	-20 708 911	0
	- 27 683 503	- 26 373 959

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-92 658	-1 309 544
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 216 880	0
	- 1 309 538	- 1 309 544

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 28 993 041	- 27 683 503
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	22 270 307	23 579 846
Byggnader	2 732 120	22 279 846
Mark	1 300 000	1 300 000
Standardförbättringar ombyggnad	18 238 187	0

Taxeringsvärden

Bostäder	120 000 000	74 000 000
Lokaler	2 229 000	3 534 000

Totalt taxeringsvärde

122 229 000	77 534 000
--------------------	-------------------

varav byggnader 89 157 000 56 060 000

varav mark 33 072 000 21 474 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
732 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbbyggens Intresseförening	366 000	366 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	366 000	366 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	306	704
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	306	704

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	233 842	204 862
Skattefordran	0	5 120
Summa övriga fordringar	233 842	209 982

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 142	43 555
Förutbetalda försäkringspremier	53 273	51 720
Förutbetalda driftkostnader	214	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	442 000	454 846
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 656	21 159
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 524	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 581	2 069
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	536 390	573 349

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	5 843 356	5 824 660
Transaktionskonto	1 479 424	2 631 325
Summa kassa och bank	7 322 780	8 455 985

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	21 029 776	23 613 567
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 238 000	-627 269
Långfristig skuld vid årets slut	19 791 776	22 986 298

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2018-12-13	1 727 715,00	0,00	1 727 715,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2019-12-30	3 062 500,00	0,00	70 000,00	2 992 500,00
SWEDBANK	1,28%	2020-12-08	1 223 442,00	0,00	204 000,00	1 019 442,00
SWEDBANK	1,64%	2021-04-23	3 780 000,00	0,00	0,00	3 780 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2022-01-30	3 062 500,00	0,00	70 000,00	2 992 500,00
SWEDBANK	3,57%	2022-02-25	3 465 000,00	0,00	90 000,00	3 375 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-03-01	747 840,00	0,00	145 000,00	602 840,00
SWEDBANK	1,61%	2022-12-22	1 924 570,00	0,00	157 076,00	1 767 494,00
SWEDBANK	2,21%	2024-02-23	4 620 000,00	0,00	120 000,00	4 500 000,00
Summa			23 613 567,00	0,00	2 583 791,00	21 029 776,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 238 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 238 000 kr årligen. Resterande skuld, 14 839 776 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	639 486	545 786
Summa leverantörsskulder	639 486	545 786

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	274 281	0
Debiterad preliminärskatt	-262 460	0
Summa skatteskulder	11 821	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	32 508	32 852
Summa övriga skulder	32 508	32 852

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	55 426	56 925
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	146 104	133 589
Upplupna elkostnader	13 363	12 345
Upplupna värmekostnader	40 657	41 154
Upplupna kostnader för renhållning	1 268	1 193
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 795	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	595 082	629 917
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	871 695	902 630

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	28 660 220	28 660 220



Styrelsens underskrifter

Skövde 2019-10-09

Ort och datum



Christer Andersson



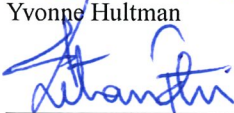
Jan Zakrisson



Yvonne Hultman



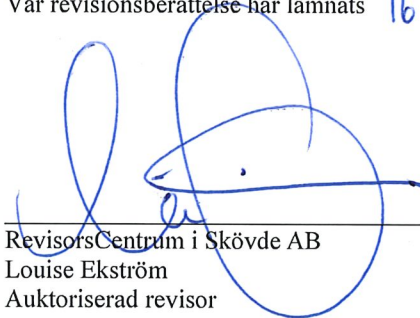
Anne-Marie Därth



Kristian Pälviä

Vår revisionsberättelse har lämnats

16 oktober 2019



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 10

Org.nr 766600-1776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 10 för räkenskapsåret 2018-07-01-2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 10 för räkenskapsåret 2018-07-01-2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 16 oktober 2019
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
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 Skövdehus nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 10 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

