

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Skövdehus nr 13
Org nr: 766600-1842



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat före fondförändring är 565 937 kr, vilket är 1 619 902 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 -353 984 kr, att jämföra med 1 010 138 kr föregående år.

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, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, har ökat med 86 tkr jämfört med föregående år bl.a. beroende på ökade kostnader för reparationer med 65 tkr, och ökade kostnader för sophantering med 18 tkr. Kostnaderna för fjärrvärme har minskat med 41 tkr jämfört med tidigare år.

Räntekostnaderna har minskat med 42 tkr, p.g.a. omsatta lån och fortsatt låga räntelägen.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 1 252 tkr på grund av högre bokföringsmässiga kostnader för avskrivningar än budgeterat. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Driftkostnader för el, fjärrvärme, och vatten har sammanlagt varit 148 tkr lägre än budgeterat. Räntekostnaderna har varit 52 tkr lägre 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 526% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 722 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södra Rosenhaga 1-14 i Skövde kommun.

På fastigheten finns 13 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-1968.

Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 26 024 512 kr. Standardförbättring i form av bl.a. stambyte utfördes 2005-2006 till en total kostnad om 54 425 486 kr. Under år 2009-2010 genomfördes ett byte av samtliga lägenhetsfönster till en kostnad om 16 788 000 kr, varav 14 980 000 kr tillfördes fastighetens bokförda värde. Fastighetens adress är Rosenhagavägen 2-26 i Skövde

Under verksamhetsåret har föreningen i samarbete med Skövde Kommun köpt loss föreningens mark. Köpeskillingen blev 275 000 kr och beloppet har tillförts markvärdet i föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	42
3 rum och kök	120
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	112

Total tomtarea	38 596 m ²
Total bostadsarea	14 550 m ²
Total lokalarea	1 102 m ²

Årets taxeringsvärde	161 832 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	114 505 000 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.

Årets andelsutdelning blev 30 096 kr och återbäringen blev 22 300 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Skövde Nät AB	Elnät
Luleå Energi AB	Elhandel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
ComHem AB	Kabel-TV

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 341 och planerat underhåll för 1 580. 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.

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 27 158 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 716 tkr (174 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 500 tkr (160 kr/m²). Underhållsfonden uppgår vid bokslutsdatum till 9 222 398 kr och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Utemiljö, gårdar och grönanläggningar	2013-14
Byte entrédörrar	2014-15
Installationer, entrébelysning	2014-15
Installationer, belysning garage	2014-15
Takläggning, två hus	2014-15
Markytor	2015-16
Installationer, utebelysning	2015-16
Utvändig målning, huskropp	2016-18
Markinventarier	2016-17
Barnvagnsförråd i trapphus	2017-18
Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Markinventarier, ny lekplats	780 988 kr
Trapphustavlor	192 773 kr
Barnvagnsförråd i trapphus	125 731 kr
Huskropp utvändigt	65 425 kr
Byte förrådsdörrar	51 516 kr
Duschar relaxavdelning	43 779 kr
Garage och p-platser	13 278 kr
Planerat underhåll	
	År
Värmeanläggning	2019-20
Yttertak, byte takpapp	2019-20
Tvättstugor	2019-20
Entréportar	2019-20
Balkonger, skärmtak	2020-21

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Wenell	Ordförande	2020
Patrik Andersson	Sekreterare	2020
Lars Göran Lekman	Ledamot	2019
Mats Hermansson	Ledamot	2019
Fredrik Alm	Ledamot	2019
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kathrin Strand	Suppleant	2019
Martin Eriksson	Suppleant	2019
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Andersson	2019
Roland Stenbacke	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 254 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 257 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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 1,0 % från och med 2019-07-01. Årsavgiften för 2018/19 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

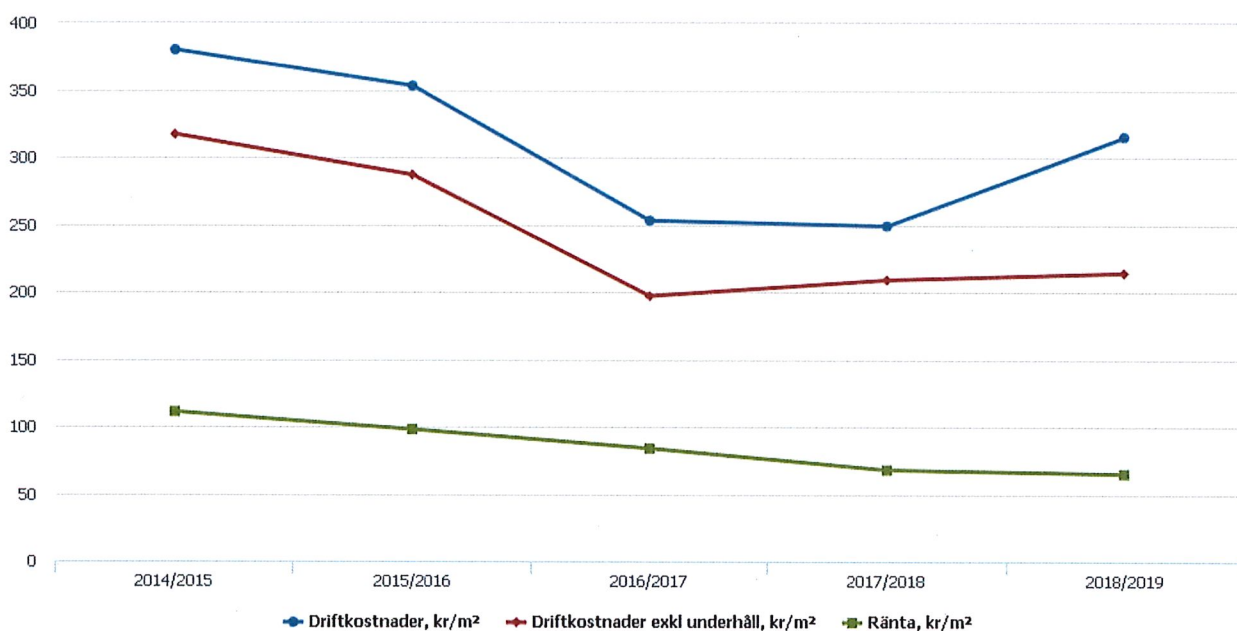
Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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 löpande byte ut armaturer till energieffektiva LED-armaturer och använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 339	11 233	11 096	11 095	11 086
Resultat efter finansiella poster	566	2 186	1 776	1 307	590
Resultat exklusive avskrivningar	3 288	4 236	3 826	3 357	2 640
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	115	115	83	83
Balansomslutning	67 074	66 603	66 477	65 776	66 489
Soliditet %	16%	15%	12%	9%	7%
Likviditet %	437%	526%	378%	328%	264%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,36%	0,52%	0,45%	0,15%	0,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	641	635	625	622	622
Bränsletillägg, kr/m ²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m ²	315	249	253	353	380
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	214	209	197	287	317
Ränta, kr/m ²	65	68	84	98	111
Underhållsfond, kr/m ²	589	467	340	217	155
Lån, kr/m ²	3 429	3 524	3 621	3 713	3 811



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	1 169 883	7 302 476	-537 529	2 185 840
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 185 840	-2 185 840
Reservering underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 580 078	1 580 078	
Årets resultat				565 937
Vid årets slut	1 169 883	9 222 398	-271 611	565 937

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	648 311
Årets resultat	565 937
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 580 078
Summa	294 327

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	294 327
-----------------------------------	----------------

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	11 338 900	11 233 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 319	72 984
Summa rörelseintäkter		11 394 219	11 306 048
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 937 374	-3 895 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 118 644	-2 087 074
Personalkostnader	Not 6	-113 517	-94 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 721 958	-2 050 000
Summa rörelsekostnader		-9 891 493	-8 127 423
Rörelseresultat		1 502 725	3 178 625
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30 096	30 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 175	33 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 059	-1 056 735
Summa finansiella poster		-936 788	-992 785
Resultat efter finansiella poster		565 937	2 185 840
Årets resultat		565 937	2 185 840

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 832 321	51 279 279
Summa materiella anläggningstillgångar		48 832 321	51 279 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	313 500	313 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		313 500	313 500
Summa anläggningstillgångar		49 145 821	51 592 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 992	7 135
Övriga fordringar	Not 12	80 454	51 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	634 511	144 580
Summa kortfristiga fordringar		723 957	203 412
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	17 203 985	14 806 558
Summa kassa och bank		17 203 985	14 806 558
Summa omsättningstillgångar		17 927 941	15 009 970
Summa tillgångar		67 073 762	66 602 750

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 169 883	1 169 883
Fond för yttre underhåll		9 222 398	7 302 476
Summa bundet eget kapital		10 392 281	8 472 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-271 611	-537 529
Årets resultat		565 937	2 185 840
Summa fritt eget kapital		294 327	1 648 311
Summa eget kapital		10 686 608	10 120 670
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 280 942	53 622 830
Summa långfristiga skulder		52 280 942	53 622 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 388 700	1 527 100
Leverantörsskulder		1 104 613	151 912
Skatteskulder	Not 16	2 246	0
Övriga skulder	Not 17	47 557	37 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 563 096	1 142 507
Summa kortfristiga skulder		4 106 213	2 859 249
Summa eget kapital och skulder		67 073 762	66 602 750

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	50 år
Standardförbättringar	Linjär	35-40 år
Markanläggningar	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 329 244	9 237 348
Hyror, lokaler	99 236	99 468
Hyror, garage	334 177	334 454
Hyror, p-platser	7 800	7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 214	-14 280
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 027	-27 868
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 800	-7 800
Rabatter	0	-542
Bränsleavgifter, bostäder	1 604 484	1 604 484
Summa nettoomsättning	11 338 900	11 233 064

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	42 385	41 583
Fakturerade kostnader	3 060	3 720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Övriga rörelseintäkter	9 875	27 677
Summa övriga rörelseintäkter	55 319	72 984

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 580 078	-624 299
Reparationer	-341 360	-276 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-318 573	-307 743
Försäkringspremier	-150 443	-146 744
Kabel- och digital-TV	-91 359	-89 395
Återbäring från Riksbyggen	22 300	25 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 152	-580
Obligatoriska besiktningar	-1 457	0
Bevakningskostnader	-834	-747
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 313	-6 094
Förbrukningsinventarier	-25 105	-16 713
Vatten	-314 714	-320 643
Fastighetsel	-294 237	-289 676
Uppvärmning	-1 496 746	-1 537 944
Sophantering och återvinning	-320 709	-302 379
Förvaltningsarvode drift	-14 594	-2 675
Summa driftkostnader	-4 937 374	-3 895 944

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 028 233	-1 991 766
Arvode, yrkesrevisorer	-19 581	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-14 414	-12 889
Kreditupplysningar	-2 925	-280
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 512	-48 377
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-386
Medlems- och föreningsavgifter	-10 395	-9 450
Bankkostnader	-2 450	-3 917
Övriga externa kostnader	-1 134	-1 134
Summa övriga externa kostnader	-2 118 644	-2 087 074

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-58 450	-46 750
Sammanträdesarvoden	-19 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-2 900
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 400
Övriga personalkostnader	-6 200	-7 075
Sociala kostnader	-24 267	-18 281
Summa personalkostnader	-113 517	-94 406

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-701 449	-765 295
Avskrivning Markanläggningar	-154 900	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 865 609	-1 284 705
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 721 958	-2 050 000

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens Intresseförening	30 096	30 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 096	30 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 559	33 762
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 616	93
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 175	33 854

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 808 408	23 808 408
Mark	2 216 104	2 216 104
Tillkommande utgifter	69 405 486	69 405 486
Markanläggning	3 098 000	3 098 000
	98 527 998	98 527 998
Årets anskaffningar		
Mark	275 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 802 998	98 527 998
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 106 959	-22 341 664
Tillkommande utgifter	-23 522 160	-22 392 355
Markanläggningar	-619 600	-464 700
	-47 248 719	-45 198 719
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-701 449	-765 295
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 865 609	-1 129 805
Årets avskrivning markanläggningar	-154 900	-154 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 970 677	-47 248 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 832 231	51 279 279
Varav		
Byggnader	0	701 449
Mark	2 491 104	2 216 104
Tillkommande utgifter	44 017 717	46 193 126
Markanläggningar	2 323 500	2 168 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	156 000 000	109 000 000
Lokaler	5 832 000	5 505 000
Totalt taxeringsvärde	161 832 000	114 505 000
<i>varav byggnader</i>	<i>115 033 000</i>	<i>84 051 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 799 000</i>	<i>30 454 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
627 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	313 500	313 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	313 500	313 500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	80 454	43 113
Skattefordringar	0	8 584
Summa övriga fordringar	80 454	51 697

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 298	47 691
Förutbetalda försäkringspremier	76 332	74 110
Förutbetalda driftkostnader	214	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	512 545	0
Förutbetald vattenavgift	1 008	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 110	22 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	203
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	634 511	144 580

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	15 088 636	12 049 780
Transaktionskonto	2 115 348	2 756 778
Summa kassa och bank	17 203 985	14 806 558

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	53 669 642	55 149 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 388 700	-1 527 100
Långfristig skuld vid årets slut	52 280 942	53 622 830

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-04-16	5 992 016,00	-5 851 580,00	140 436,00	0,00
SBAB		2019-06-17	5 992 016,00	-5 804 768,00	187 248,00	0,00
SWEDBANK	3,15%	2019-10-25	8 625 000,00	0,00	230 000,00	8 395 000,00
SWEDBANK	1,70%	2019-11-25	9 576 000,00	0,00	252 000,00	9 324 000,00
SWEDBANK	0,98%	2019-12-28	3 651 468,00	0,00	0,00	3 651 468,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-30	6 564 030,00	0,00	328 204,00	6 235 826,00
SWEDBANK	2,31%	2021-06-23	9 125 400,00	0,00	194 400,00	8 931 000,00
SWEDBANK	1,97%	2023-02-10	5 624 000,00	0,00	148 000,00	5 476 000,00
SWEDBANK	1,21%	2024-06-19	0,00	5 804 768,00	0,00	5 804 768,00
SWEDBANK	1,99%	2029-04-25	0,00	5 851 580,00	0,00	5 851 580,00
Summa			55 149 930,00	0,00	1 480 288,00	53 669 642,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 388 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 388 700 kr årligen. Resterande skuld, 46 726 142 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	318 573	307 743
Debiterad preliminärskatt	-316 327	-316 327
Summa skatteskulder	2 246	-8 584

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	47 557	37 730
Summa övriga skulder	47 557	37 730

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

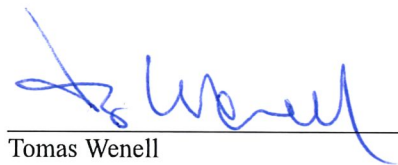
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	151 317	139 402
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	501 305	80 393
Upplupna elkostnader	22 480	13 343
Upplupna värmekostnader	61 088	60 064
Upplupna kostnader för renhållning	4 201	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 063	16 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 105	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	812 538	832 907
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 563 096	1 142 507

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	61 982 000	68 450 000

Styrelsens underskrifter

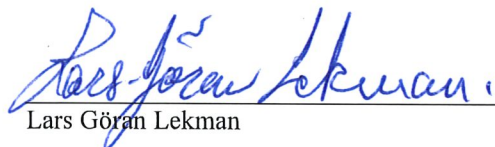
Skövde, 21 oktober 2019



Tomas Wenell



Patrik Andersson



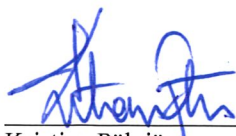
Lars Göran Lekman



Mats Hermansson



Fredrik Alm



Kristian Pälviä

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/10 2019

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson, Auktoriserad revisorJoseph Tamasang
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13

Org.nr 766600-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ionssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

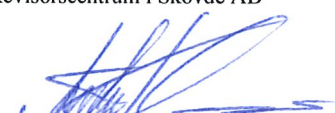
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Skövde den 24 oktober 2019
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Joseph Tamasang
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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 planenliga 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 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 13 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

