

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Skövdehus nr 14
Org nr: 766600-3269



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 152 563 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring är sämre än föregående år p.g.a. lägre intäkter från hyreslokal (vakans) samt ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna är högre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för el, vatten och värme samt en tillkommande kostnad för kollektivt bredband.

Räntekostnaderna har minskat tack vare lägre ränta på flera lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 417% till 84%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 417% till 267%.

I resultatet ingår avskrivningar med 465 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skattegården 2 i Skövde kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970-71. Fastighetens adress är Havsstenavägen 15 A-B, 17 A-C och 19 A-B i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	12	Lokaler	8
2 rok	14	Garage	33
3 rok	24	P-platser	35
4 rok	6		
Totalt	56		

Total tomtarea 7 828 m²

Total bostadsarea 3 823 m²

Total lokalarea 398 m²

Årets taxeringsvärde 42 199 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 199 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Molekylen, Förskola	151	2026-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,2 % av föreningens nettoomsättning.

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	Löptid
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning	2024-12-31
ComHem AB	Tv	2023-01-16
Bahnhof AB	Bredband	2025-06-10
XR Miljöhantering AB	Återvinning	2022-07-31
Kone AB	Hisservice	Tillsvidare
Skövde Energi AB	Elnät, Fjärrvärme, Vatten	Tillsvidare
Luleå Energi AB	Elförbrukning	Tillsvidare

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 45 tkr och planerat underhåll för 250 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 131 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 613 tkr (145 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (130 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Byte lägenhetsdörrar	2007
Målning trapphus	2007
Byte portar/garage	2012
Byte DUC/ Ecoguard	2013
Fönsterbyte	2018
Målning fasad/ balkongplåtar/ garagelänga	2019
Sophus	2019
Utvändig målning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, kr
Lokaler, målning	92 778
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	16 219
Installationer	11 228
Huskropp utvändigt	4 234
Markytor, lekplats	98 357
Övrigt	17 801

Planerat underhåll

	År
Utemiljö	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Svensson	Ordförande	2021
Roger Hjalmarsson	Sekreterare	2022
Rickard Bisther	Ledamot	2022
Staffan Östäng	Ledamot	2021
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Larsson	Suppleant	2021
Lilian Helin	Suppleant	2021
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2021
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson		
Tillägg: Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.		
Reza Javid	Förtroendevald revisor	2021
Ulla Kristensson	Revisorssuppleant för förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenth Johansson	2021
Mats Svensson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2020-21 firar föreningen 50 år sedan våra hus stod klara för inflyttning.

Vår långvariga hyresgäst, förskolan Tryggis, har under året flyttat ut och vår nya hyresgäst, förskolan Molekylen, har flyttat in. Föreningen har målat om i hyreslokalen samt bytt lekplatsutrustningen på gården för den nya hyresgästen.

Föreningen har även tecknat avtal som förpackningsåtervinning i miljöhuset samt bytt ut utemöblerna.

Under verksamhetsåret har föreningen bytt taktätskikt på samtliga tak. Investeringen uppgick till 791 tkr och lagts på avskrivning i 30 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 1 %.

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

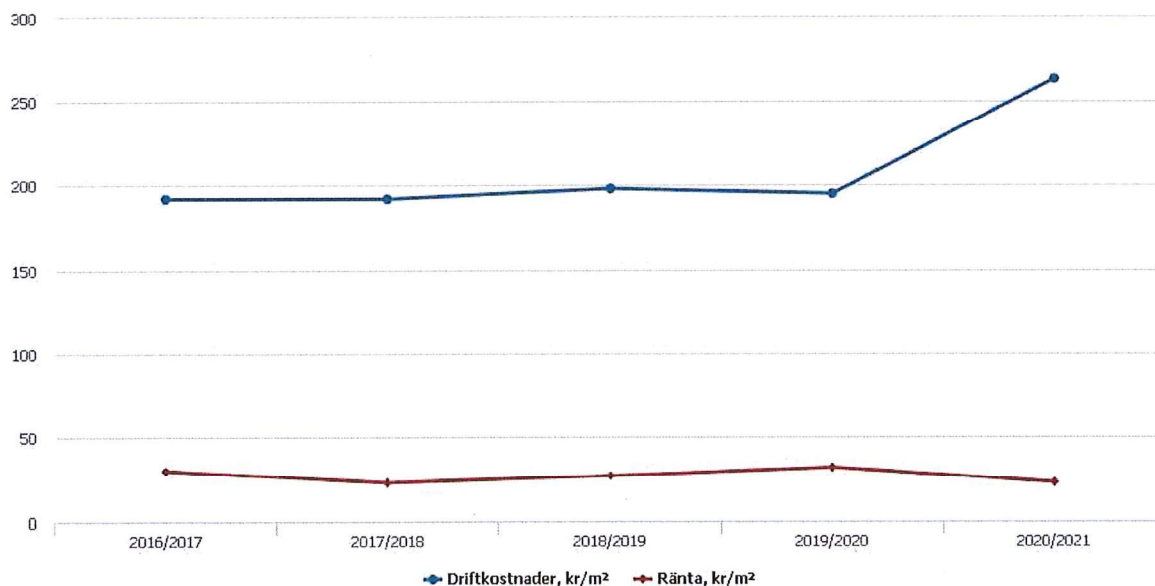
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 239	3 261	3 254	3 171	3 168
Resultat efter finansiella poster	674	680	1 177	1 134	1 132
Resultat exklusive avskrivningar	1 139	1 157	1 607	1 516	1 498
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	130	128	143	130	131
Balansomslutning	20 393	20 831	20 354	20 933	17 652
Soliditet %	52	48	46	39	40
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	84	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	267	417	461	296	697
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	648	648	629	629
Bränsletillägg, kr/m ²	101	101	101	101	101
Driftkostnader, kr/m ²	252	195	198	192	192
Ränta, kr/m ²	23	32	27	23	30
Underhållsfond, kr/m ²	1 898	1 827	1 812	1 559	1 429
Lån, kr/m ²	1 962	2 378	2 487	2 595	2 412



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 968	7 710 995	1 314 325	679 770
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			679 770	-679 770
Reservering underhållsfond		549 500	-549 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-249 517	249 517	
Årets resultat				674 493
Vid årets slut	321 968	8 010 978	1 694 112	674 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 994 095
Årets resultat	674 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-549 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	249 517
Summa	2 368 604

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 368 604
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 239 352	3 261 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 274	69 378
Summa rörelseintäkter		3 243 626	3 330 611
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-44 959	-86 546
Underhållskostnader	Not 5	-249 517	-476 980
Driftskostnader	Not 6	-1 063 252	-823 373
Övriga externa kostnader	Not 7	-575 016	-581 014
Personalkostnader	Not 8	-81 089	-82 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-464 966	-477 348
Övriga rörelsekostnader	Not 10	-16 217	0
Summa rörelsekostnader		-2 495 016	-2 527 647
Rörelseresultat		748 610	802 964
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	10 699	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	10 497	11 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-95 313	-134 513
Summa finansiella poster		-74 118	-123 195
Resultat efter finansiella poster		674 493	679 770
Årets resultat		674 493	679 770
Avsättning till underhållsfond		-549 500	-541 000
Ianspråktagande av underhållsfond		249 517	476 980
Årets resultat efter fondförändring		374 510	615 750

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	15 723 497	15 389 260
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	221 637	246 494
Summa materiella anläggningstillgångar		15 945 134	15 635 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		16 029 134	15 719 754
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	345
Övriga fordringar	Not 17	12 850	23 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	184 160	164 624
Summa kortfristiga fordringar		197 010	188 258
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 166 855	4 923 323
Summa kassa och bank		4 166 855	4 923 323
Summa omsättningstillgångar		4 363 865	5 111 581
Summa tillgångar		20 392 998	20 831 335

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 968	321 968
Fond för yttre underhåll		8 010 979	7 710 995
Summa bundet eget kapital		8 332 947	8 032 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 694 111	1 314 325
Årets resultat		674 493	679 770
Summa fritt eget kapital		2 368 604	1 994 095
Summa eget kapital		10 701 551	10 027 058
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 505 750	9 577 717
Summa långfristiga skulder		4 505 750	9 577 717
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	3 775 467	459 000
Leverantörsskulder		949 799	184 375
Skatteskulder	Not 21	8 682	16 888
Övriga skulder	Not 22	29 493	33 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	422 256	533 114
Summa kortfristiga skulder		5 185 697	1 226 560
Summa eget kapital och skulder		20 392 998	20 831 335

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	35
Sanitet VVS	Linjär	35
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	Fullt avskriven
Köksinredning	Linjär	30
Fönster	Linjär	48
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	Fullt avskriven
Transport (Hiss)	Linjär	Fullt avskriven
Styr- och övervakning	Linjär	Fullt avskriven
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stambyte	Linjär	46
Fönster	Linjär	40
Sophus	Linjär	30
Fiberinstallation	Linjär	10
Taktätskikt	Linjär	30

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 500 380	2 475 600
Årsavgifter, lokaler	146 004	146 004
Hyrer, lokaler	174 784	166 306
Hyrer, garage	68 733	68 913
Hyrer, p-platser	21 960	21 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 782	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 391	-3 164
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-679	-62
Rabatter, lokaler	-16 333	0
Bränsleavgifter, bostäder	386 676	386 676
Summa nettoomsättning	3 239 352	3 261 233

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 278	14 940
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga sidointäkter	0	52 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 328
Summa övriga rörelseintäkter	4 274	69 378

Not 4 Reparationskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lokaler	-4 721	0
Gemensamma utrymmen	-10 376	-7 496
VA/Sanitet	-6 969	-8 059
Värme	-4 367	-14 067
Ventilation	0	-25 249
El	-1 021	-3 415
Hissar	-1 031	0
Låssystem	-12 451	-6 240
Dörrar & Portar	-2 069	-5 788
Markinventarier	-750	-4 241
Garage & p-platser	-778	-3 094
Övriga reparationer	-426	-6 478
Vattenskador	0	-2 419
Summa reparationskostnader	-44 959	-86 546

Not 5 Underhållskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Bostäder	-8 900	0
Lokaler	-92 778	0
Gemensamma utrymmen	-16 219	0
Installationer	-11 228	-9 144
Huskropp	-4 234	-431 575
Markinventarier	-98 357	-554
Övrigt underhåll	-17 801	-35 706
Summa underhållskostnader	-249 517	-476 980

Not 6 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 698	-108 014
Försäkringspremier	-37 114	-36 010
Kabel- och digital-TV	-134 261	-29 752
Pcb/Radonsanering	-45 568	0
Återbäring från Riksbyggen	5 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 266	-7 618
Serviceavtal	-40 449	-38 012
Obligatoriska besiktningar	-12 431	-2 304
Bevakningskostnader	-922	-878
Övriga utgifter, köpta tjänster	-888	-875
Förbrukningsinventarier	-30 954	-12 106
Vatten	-102 938	-92 660
Fastighetsel	-127 702	-117 437
Uppvärmning	-370 427	-325 372
Sophantering och återvinning	-49 386	-47 470
Förvaltningstjänster extra	-1 950	-4 864
Summa driftskostnader	-1 063 252	-823 373

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode	-541 594	-529 776
IT-kostnader	-3 383	-3 578
Arvode, yrkesrevisor	-13 350	-14 475
Övriga förvaltningskostnader	-5 269	-12 364
Kreditupplysningar	0	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 230	-13 545
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-3 080	-3 080
Bankkostnader	-2 775	-2 450
Övriga externa kostnader	-336	-336
Summa övriga externa kostnader	-575 016	-581 014

Not 8 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-41 624	-36 735
Sammanträdesarvoden	0	-14 238
Styrelsearvode förrättningar	-16 056	-
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 396	-13 246
Övriga kostnadsersättningar	0	-533
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-17 013	-17 034
Summa personalkostnader	-81 089	-82 386

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-176 065	-211 233
Avskrivningar Standardförbättringar	-264 045	-264 045
Avskrivning Installationer	-24 857	-2 071
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-464 966	-477 348

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-16 217	0
Summa övriga rörelsekostnader	-16 217	0

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	2 635	0
Utdelning på garantikapital RB	8 064	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 699	0

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 347	11 282
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 497	11 318

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-94 774	-134 326
Övriga räntekostnader	-540	-187
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-95 313	-134 513

Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 690 715	8 690 715
Mark	481 851	481 851
Standardförbättringar	11 860 000	11 860 000
	21 032 566	21 032 566
Årets anskaffningar		
Byggnader	790 563	0
	790 563	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	-64 301	0
	-64 301	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 758 828	21 032 566
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 345 967	-2 134 734
Standardförbättringar	-3 297 339	-3 033 295
	-5 643 306	-5 168 029
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-176 065	-211 233
Årets avskrivning standardförbättringar	-264 045	-264 045
Avyttringar och utrangeringar byggnader	48 084	0
	-392 026	-475 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 035 332	-5 643 307
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 723 496	15 389 260
Varav		
Byggnader	6 943 029	6 344 748
Mark	481 851	481 851
Tillkommande utgifter	8 298 616	8 562 661
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	2 799 000	2 799 000
Totalt taxeringsvärde	42 199 000	42 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 555 000</i>	<i>30 555 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 644 000</i>	<i>11 644 000</i>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	248 565	248 565
	248 565	248 565
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 565	248 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-2 071	0
	-2 071	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 857	-2 071
	-26 928	-2 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 928	-2 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	221 637	246 494
Varav		
Installationer	221 637	246 494

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
168 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	84 000	84 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	84 000	84 000

Not 17 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	11 359	23 289
Andra kortfristiga fordringar	1 491	0
Summa övriga fordringar	12 850	23 289

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 004	5 285
Förutbetalda försäkringspremier	18 741	18 373
Förutbetalda driftkostnader	236	225
Förutbetalt förvaltningsarvode	136 355	133 215
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 618	7 526
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	207	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 160	164 624

Not 19 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	2 928 296	3 542 668
Transaktionskonto	1 238 558	1 380 655
Summa kassa och bank	4 166 855	4 923 323

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	8 281 217	10 036 717
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-222 000	-459 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 553 467	-
Långfristig skuld vid årets slut	4 505 750	9 577 717

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-03-28	2 906 750,00	-2 868 250,00	38 500,00	0,00
SWEDBANK		2021-03-28	2 500 000,00	-1 750 000,00	750 000,00	0,00
SWEDBANK		2021-04-28	2 516 467,00	-2 516 467,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2021-05-25	812 500,00	0,00	812 500,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2021-08-28	1 301 000,00	0,00	132 000,00	1 169 000,00
SWEDBANK	0,71%	2022-01-28	0,00	2 516 467,00	0,00	2 516 467,00
SEB	0,77%	2022-12-28	0,00	4 618 250,00	22 500,00	4 595 750,00
Summa			10 036 717,00	0,00	1 755 500,00	8 281 217,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 222 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 888 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 171 217 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	217 712	213 116
Debiterad preliminärskatt	-209 030	-196 228
Summa skatteskulder	8 682	16 888

Not 22 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Hyses- och avgiftsskulder	300	0
Skuld sociala avgifter och skatter	29 193	33 183
Summa övriga skulder	29 493	33 183

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	10 093	8 061
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	97 003	8 312
Upplupna elkostnader	5 896	5 529
Upplupna vattenavgifter	26 942	25 901
Upplupna värmekostnader	16 398	14 157
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 550	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	215 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 265	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 109	255 369
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 256	533 114

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	15 715 000	15 715 000

Verifikat

Transaktion 09222115557454931565

Dokument

Skövdehus nr 14 Årsredovisning 2020-2021 Huvuddokument 21 sidor Startades 2021-10-04 12:52:04 CEST (+0200) av Riksbyggen (R) Färdigställt 2021-10-07 15:13:50 CEST (+0200)	Bilagor.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Riksbyggen (R)
---	--

Initierare

Riksbyggen (R) Riksbyggen Org. nr 702001-7781 noreply@riksbyggen.se
--

Signerande parter

Reza Javid (RJ) RBF Skövdehus nr 14 (Förtroendevald revisor) reza.javid@live.com  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REZA JAVID GHOLAM"</i> <i>Signerade 2021-10-07 15:13:50 CEST (+0200)</i>	Andreas Svensson (AS) RBF Skövdehus nr 14 (Ordförande) andreas.svensson90@outlook.com  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Andreas Svensson"</i> <i>Signerade 2021-10-04 14:14:51 CEST (+0200)</i>
Staffan Östäng (SÖ) RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot) gillarmc@gmail.com  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN ÖSTÄNG"</i> <i>Signerade 2021-10-04 22:58:12 CEST (+0200)</i>	Nathalie Eklöf (NE) RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot) nathalie.eklof@riksbyggen.se  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Nathalie Eklöf"</i> <i>Signerade 2021-10-04 13:00:16 CEST (+0200)</i>
RevisorsCentrum i Skövde AB: Louise Ekström (RiSALE)	Rickard Bister (RB)



Verifikat

Transaktion 09222115557454931565

RBF Skövdehus nr 14 (Auktoriserad revisor)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2021-10-07 15:00:13 CEST (+0200)

RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot)
bisther@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD BISTER"
Signerade 2021-10-06 17:27:42 CEST (+0200)

Roger Hjalmarsson (RH)
RBF Skövdehus nr 14 (Ledamot)
roger@hjalmarsson.pp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER HJALMARSSON"
Signerade 2021-10-04 12:56:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 14

Org.nr 766600-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 14 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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. Revisorens 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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 14 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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 revisionssed 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
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Reza Javid
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

REZA JAVID GHOLAM

Undertecknare

Serienummer: 19860702xxxx

IP: 138.233.xxx.xxx

2021-10-07 12:40:23 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2021-10-07 13:00:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: 83VST-GB3Q2-VHNEQ-JLT6W-AQAA-I-HXXCH

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 14 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

