

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skövdehus nr 17  
Org nr: 716410-3686



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 17 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 883 213 kr.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat före fondförändring är 539 071 kr, vilket är 97 548 kr lägre 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 338 815 kr (253 795 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 100 tkr jämfört med föregående år. Främsta orsaken är ökade reparationskostnader samt ett nytt avtal för tv/bredband. Räntekostnaderna har minskat tack vare byte av kreditgivare vilket inneburit omsatta lån till lägre räntor.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 74 tkr, bland annat på grund av kostnader för värme, förbrukningsmaterial samt tv/bredband.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 448% till 547%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 283 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eken 2 i Skövde kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 30 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen förvärvade fastigheten 1982 för 9 388 970 kr inklusive lagfartskostnad. En genomgående ombyggnation med ny lägenhetsindelning genomfördes av den tidigare ägaren före förvärvet. Fastighetens adress är Vasaplan 2, Vasagatan 2A-B och Storgatan 52 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 |
| 2 rok               | 25        | Lokaler             | 3     |
| 3 rok               | 5         |                     |       |
| <b>Summa</b>        | <b>30</b> |                     |       |

Total tomtarea 1 356 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 378 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 355 m<sup>2</sup>

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 313 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 11,63% av fastighetens totalyta. Intäkter från lokallhyror utgör cirka 10,6% av föreningens totala intäkter.

Årets taxeringsvärde 30 218 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör          | Avtal                 |
|---------------------|-----------------------|
| Riksbyggen          | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen          | Teknisk förvaltning   |
| Skövde Energi AB    | El, Fjärrvärme        |
| Skövde Värmeverk AB | Fjärrvärme            |
| ComHem AB           | Kabel-TV              |
| Skaraborgs Städ AB  | Trappstädning         |



### 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 65 tkr och planerat underhåll för 9 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.

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 enligt underhållsplanen totalt till 3 135 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 313 tkr (115 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 209 tkr (76 kr/m<sup>2</sup>).

Underhållsfonden uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 820 085 kr och är fullt finansierad med egna medel.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                    | År   |
|--------------------------------|------|
| Stambyte                       | 1985 |
| Fönsterbyte inkl balkongdörrar | 2013 |
| Underhåll, lokaler             | 2014 |
| Utvändig målning, huskropp     | 2015 |
| Byte bottenavlopp              | 2017 |
| Radonsug, installation         | 2017 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning             | Belopp (kr) |
|-------------------------|-------------|
| Byte armaturer trapphus | 8 744       |

#### Planerat underhåll

| Planerat underhåll   | År        |
|----------------------|-----------|
| Dränering            | 2020-2021 |
| Tvättstugeutrustning | 2021      |
| Trapphusmålning      | 2021      |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Christer Andersson         | Ordförande         | 2022                                 |
| Tom Ström                  | Sekreterare        | 2022                                 |
| Barbro Skalk               | Ledamot            | 2021                                 |
| Daniel Olsson              | Ledamot            | 2021                                 |
| Karin Forsberg             | Ledamot            | 2021                                 |
| Nathalie Eklöf             | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Daniel Lindgren            | Suppleant            | 2021                                 |
| Virpi Alajarva             | Suppleant            | 2021                                 |
| Toni Piri                  | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>            | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Revisorcentrum i Skövde AB            |                      | 2021                                 |
| Huvudansvarig revisor Anders Karlsson | Auktoriserad revisor |                                      |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Gunnar Stridsborg   | 2021                                 |
| Peter Sigfridsson   | 2021                                 |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1%.

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

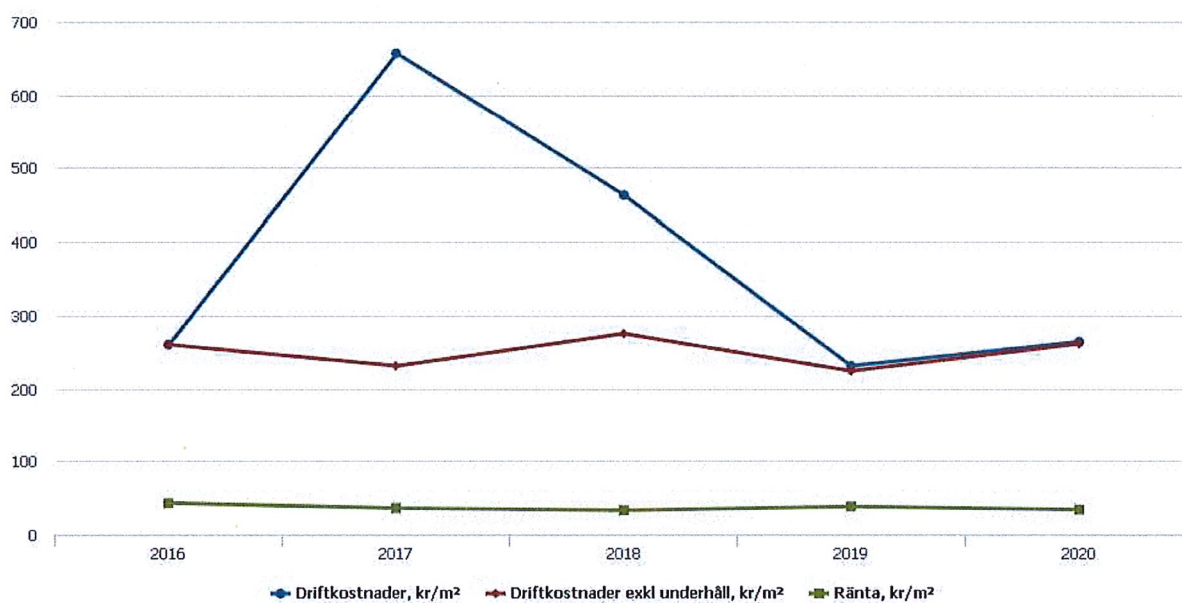
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                  | 2 037  | 2 050  | 2 045  | 2 041  | 2 039  |
| Resultat efter finansiella poster                | 539    | 637    | -11    | -409   | 765    |
| Balansomslutning                                 | 13 127 | 12 766 | 12 756 | 10 182 | 10 773 |
| Soliditet %                                      | 26     | 23     | 18     | 22     | 25     |
| Likviditet %                                     | 547    | 448    | 216    | 334    | 422    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 668    | 668    | 668    | 668    | 668    |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                | 104    | 104    | 104    | 104    | 104    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 264    | 231    | 463    | 657    | 260    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 261    | 224    | 275    | 231    | 260    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 34     | 38     | 33     | 36     | 43     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 666    | 593    | 453    | 348    | 444    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 3 406  | 3 486  | 3 585  | 2 759  | 2 842  |



**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 i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 664 857         | 1 619 829      | -5 810              | 636 619        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 636 619             | -636 619       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 209 000        | -209 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -8 744         | 8 744               |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 539 071        |
| Vid årets slut                    | 664 857         | 1 820 085      | 430 553             | 539 071        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 630 808        |
| Årets resultat                          | 539 071        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -209 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 8 744          |
| <b>Summa</b>                            | <b>969 623</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | 0              |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>  | <b>969 623</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 2 037 420                | 2 049 660                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 14 134                   | 11 049                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>2 051 554</b>         | <b>2 060 709</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -722 013                 | -630 047                 |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -250 410                 | -246 851                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -52 370                  | -48 956                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -395 369                 | -395 369                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-1 420 163</b>        | <b>-1 321 222</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>631 391</b>           | <b>739 487</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0                        | 1 440                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -92 320                  | -104 308                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-92 320</b>           | <b>-102 868</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>539 071</b>           | <b>636 619</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>539 071</b>           | <b>636 619</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 9 891 788         | 10 287 157        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 891 788</b>  | <b>10 287 157</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 10 | 15 000            | 15 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>15 000</b>     | <b>15 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 906 788</b>  | <b>10 302 157</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 13 059            | 1                 |
| Övriga fordringar                              | Not 11 | 75 244            | 75 244            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 106 700           | 106 168           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>195 003</b>    | <b>181 413</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 3 024 867         | 2 282 100         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 024 867</b>  | <b>2 282 100</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 219 870</b>  | <b>2 463 514</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>13 126 658</b> | <b>12 765 671</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 664 857           | 664 857           |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 820 085         | 1 619 829         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>2 484 942</b>  | <b>2 284 686</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 430 552           | -5 810            |
| Årets resultat                               | 539 071           | 636 619           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>969 623</b>    | <b>630 808</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 454 565</b>  | <b>2 915 494</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 9 083 339         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>9 083 339</b>  | <b>9 299 721</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 226 000           |
| Leverantörsskulder                           |                   | 91 785            |
| Skatteskulder                                | Not 15            | 13 452            |
| Övriga skulder                               | Not 16            | 32 110            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17            | 225 407           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>588 754</b>    | <b>550 455</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>13 126 658</b> | <b>12 765 671</b> |

# 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              | 58 år    |
| Fönsterbyte           | Linjär              | 30 år    |
| Markanläggning        | Linjär              | 40 år    |
| Markinventarier       | Linjär              | 20 år    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 587 132                | 1 587 132                |
| Hyrer, lokaler               | 217 740                  | 214 308                  |
| Rabatter, lokaler            | -15 672                  | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 248 220                  | 248 220                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 037 420</b>         | <b>2 049 660</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 3 977                    | 7 624                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 3                        | -1                       |
| Erhållna statliga bidrag               | 9 794                    | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 360                      | 3 426                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>14 134</b>            | <b>11 049</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -8 744                   | -17 177                  |
| Reparationer                         | -64 519                  | -32 526                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -61 050                  | -59 490                  |
| Försäkringspremier                   | -31 362                  | -30 104                  |
| Kabel- och digital-TV                | -74 898                  | -30 275                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 5 300                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -2 450                   | -501                     |
| Bevakningskostnader                  | -879                     | -836                     |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -6 703                   |
| Förbrukningsinventarier              | -20 782                  | -15 099                  |
| Vatten                               | -65 007                  | -59 856                  |
| Fastighetsel                         | -41 051                  | -38 292                  |
| Uppvärmning                          | -264 396                 | -259 150                 |
| Sophantering och återvinning         | -31 728                  | -30 663                  |
| Lokalvård                            | -55 147                  | -53 964                  |
| Fastighetsskötsel extrabeställt      | 0                        | -713                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-722 013</b>          | <b>-630 047</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -223 125                 | -220 540                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 599                  | -6 903                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 693                   | -9 483                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 114                   | -5 814                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 650                   | -1 650                   |
| Bankkostnader                              | -6 049                   | -2 280                   |
| Övriga externa kostnader                   | -180                     | -180                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-250 410</b>          | <b>-246 851</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -23 000                  | -21 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -15 200                  | -10 400                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | -4 000                   |
| Övriga personalkostnader                              | -600                     | -3 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -11 570                  | -10 056                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-52 370</b>           | <b>-48 956</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -268 099                 | -268 099                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -15 000                  | -15 000                  |
| Avskrivningar Markinventarier                                  | -112 270                 | -112 270                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-395 369</b>          | <b>-395 369</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring på garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening    | 0                        | 1 440                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>1 440</b>             |



**Not 9 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 12 169 035        | 12 169 035        |
| Mark                                                   | 1 995 156         | 1 995 156         |
| Markanläggning                                         | 600 000           | 600 000           |
| Markinventarier                                        | 2 245 400         | 2 245 400         |
|                                                        | <b>17 009 591</b> | <b>17 009 591</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>17 009 591</b> | <b>17 009 591</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -6 467 894        | -6 199 795        |
| Markanläggningar                                       | -30 000           | -15 000           |
| Markinventarier                                        | -224 540          | -112 270          |
|                                                        | <b>-6 722 434</b> | <b>-6 327 065</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -268 099          | -268 099          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -15 000           | -15 000           |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -112 270          | -112 270          |
|                                                        | <b>-395 369</b>   | <b>-395 369</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 117 803</b> | <b>-6 722 434</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>9 891 788</b>  | <b>10 287 157</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 5 433 042         | 5 701 141         |
| Mark                                                   | 1 995 156         | 1 995 156         |
| Markanläggningar                                       | 555 000           | 570 000           |
| Markinventarier                                        | 1 908 590         | 2 020 860         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 28 400 000        | 28 400 000        |
| Lokaler                                                | 1 818 000         | 1 818 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>30 218 000</b> | <b>30 218 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>21 411 000</i> | <i>21 411 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>8 807 000</i>  | <i>8 807 000</i>  |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                                          | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 30 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening | 15 000        | 15 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>               | <b>15 000</b> | <b>15 000</b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 75 244        | 75 244        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>75 244</b> | <b>75 244</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 31 990         | 31 362         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 230            | 220            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0              | 55 781         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 18 698         | 18 805         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 55 781         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>106 700</b> | <b>106 168</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 9 612            | 0                |
| Transaktionskonto           | 3 015 255        | 2 282 100        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 024 867</b> | <b>2 282 100</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 9 309 339        | 9 526 193        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -226 000         | -226 472         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>9 083 339</b> | <b>9 299 721</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     |            |                     | 1 394 575,00        | -1 356 103,00           | 38 472,00          | 0,00                |
| SEB          | 0,98%      | 2022-12-28          | 6 478 618,00        | 0,00                    | 150 000,00         | 6 328 618,00        |
| SEB          | 0,73%      | 2023-09-28          | 1 653 000,00        | 0,00                    | 38 000,00          | 1 615 000,00        |
| SEB          | 0,76%      | 2025-11-28          | 0,00                | 1 365 721,00            | 0,00               | 1 365 721,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>9 526 193,00</b> | <b>9 618,00</b>         | <b>226 472,00</b>  | <b>9 309 339,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 226 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 904 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 179 339 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Skatteskulder**

|                                  | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 120 540       | 59 490       |
| Debiterad preliminärskatt        | -107 088      | -51 216      |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>13 452</b> | <b>8 274</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 499           | 499           |
| Skuld för moms                     | 8 998         | 4 262         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 22 613        | 18 521        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>32 110</b> | <b>23 282</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 390          | 3 105          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 9 658          | 5 975          |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 778          | 3 449          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 15 902         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 34 000         | 33 522         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 1 810          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 158 868        | 126 705        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>225 407</b> | <b>172 757</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 068 700 | 10 068 700 |



# Verifikat

Transaktion 09222115557443262633

## Dokument

**RBF Skövdehus nr 17 Årsredovisning 2020**  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2021-03-09 09:47:17 CET (+0100) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-03-16 11:35:35 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerande parter

**Daniel Olsson (DO)**  
RBF Skövdehus nr 17 (Ledamot)  
daol85@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL OLSSON"  
Signerade 2021-03-09 09:50:02 CET (+0100)

**Karin Forsberg (KF)**  
RBF Skövdehus nr 17 (Ledamot)  
karinf55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Vendela Maria Forsberg"  
Signerade 2021-03-09 12:10:24 CET (+0100)

**Nathalie Eklöf (NE)**  
RBF Skövdehus nr 17 (Ledamot)  
Nathalie.Eklof@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Nathalie Eklöf"  
Signerade 2021-03-09 09:50:06 CET (+0100)

**Barbro Skalk (BS)**  
RBF Skövdehus nr 17 (Ledamot)  
skalkb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Barbro Irene Skalk"  
Signerade 2021-03-09 09:57:44 CET (+0100)

**Tom Ström (TS)**

**Christer Andersson (CA)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557443262633

RBF Skövdehus nr 17 (Ledamot)  
tompa28@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom  
Lennart Gösta Ström"  
Signerade 2021-03-09 10:22:52 CET (+0100)

RBF Skövdehus nr 17 (Ordförande)  
christerandersson.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTER ANDERSSON"  
Signerade 2021-03-09 10:36:00 CET (+0100)

RevisorsCentrum i Skövde AB: Anders Karlsson (RiSAAK)  
RBF Skövdehus nr 17 (Auktoriserad revisor)  
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS KARLSSON"  
Signerade 2021-03-16 11:35:35 CET (+0100)

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 17

Org.nr 716410-3686

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 17 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under



revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 17 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde den 16 mars 2021  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# RBF Skövdehus nr 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skövdehus nr 17 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.