

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Skövdehus nr 17
Org nr: 716410-3686



Medlemsvinst

RBF Skövdehus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 5 300 kronor i återbäring samt 1 440 kronor i utdelning.

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
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 636 619 kr, vilket är 647 832 kr bättre 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 253 795 kr (102 831 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 minskat med 139 tkr jämfört med föregående år. Främsta orsaken är minskade reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat på grund av lånet för utemiljöprojektet som togs föregående år samt stigande räntor.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 77 tkr, bland annat på tack vare lägre kostnader för värme och reparationer.

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 216% till 448%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 032 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 283 m², vilket motsvarar 11 % 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

Standard	Antal
2 rok	25
3 rok	5
Summa	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3

Total tomtarea 1 356 m²

Total bostadsarea 2 378 m²

Total lokalarea 355 m²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 313 m², vilket motsvarar 11,63% av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör cirka 10,46% av föreningens totala intäkter.

Årets taxeringsvärde 30 218 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 298 000 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
ComHem AB	Kabel-TV, Bredband
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 33 tkr och planerat underhåll för 17 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 2 088 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 209 tkr (76 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (146 kr/m²).

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
Markytor, dränering	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	6 590 kr
Installationer	1 724 kr
Markytor	8 546 kr

Planerat underhåll

	År
Tvättstugeutrustning	2020
Trapphusmålning	2021
Byte armaturer trapphus	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Andersson	Ordförande	2020
Tom Ström	Sekreterare	2020
Barbro Skalk	Ledamot	2021
Karin Forsberg	Ledamot	2021
Daniel Olsson	Ledamot	2021
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Virpi Alajarva	Suppleant	2021
Daniel Lindgren	Suppleant	2021
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Sigfridsson	2020
Gunnar Stridsborg	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att försöka sänka räntekostnaderna har föreningen i slutet av året flyttat två av sina lån till SEB där de båda lånen slogs samman till ett. Utöver detta har under räkenskapsåret inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 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.

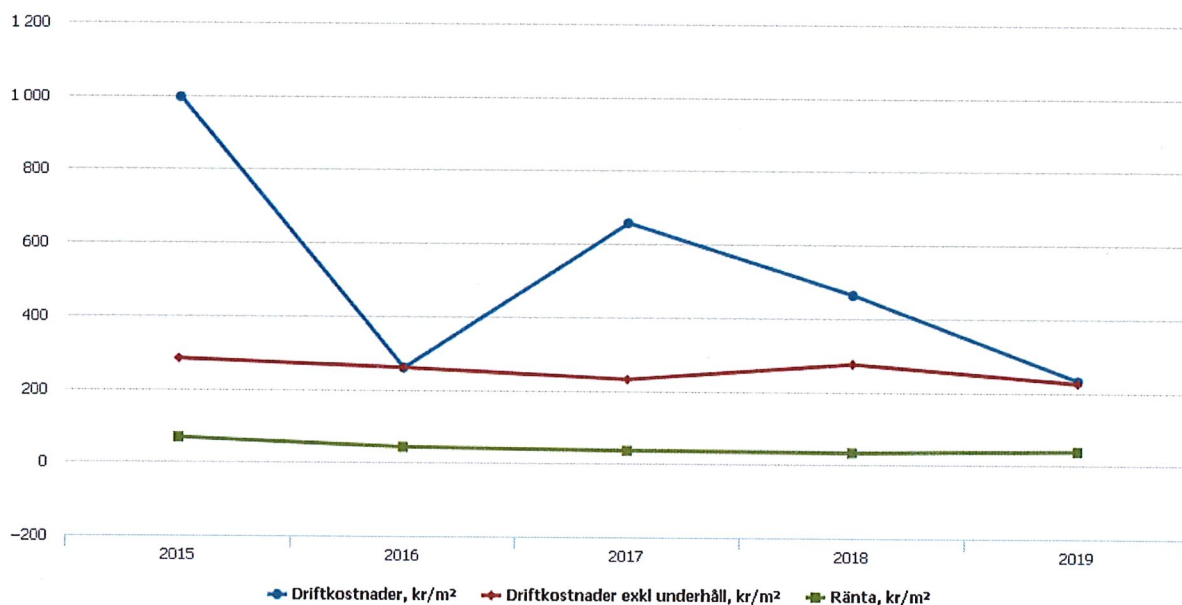
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *AK*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 050	2 045	2 041	2 039	2 023
Resultat efter finansiella poster	637	-11	-409	765	-1 314
Balansomslutning	12 766	12 756	10 182	10 773	10 441
Soliditet %	23	18	22	25	19
Likviditet %	448	216	334	422	224
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	668	668	668	661
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	104	104	104
Driftkostnader, kr/m ²	231	463	657	260	996
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	224	275	231	260	283
Ränta, kr/m ²	38	33	36	43	67
Underhållsfond, kr/m ²	593	453	348	444	151
Lån, kr/m ²	3 486	3 585	2 759	2 842	2 925



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. *KL*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	664 857	1 237 006	388 226	-11 213
Disposition enl. årsstämmobeslut			-11 213	11 213
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 177	17 177	
Årets resultat				636 619
Vid årets slut	664 857	1 619 829	-5 810	636 619

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	377 013
Årets resultat	636 619
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 177
Summa	630 808

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	630 808

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 049 660	2 044 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 049	10 786
Summa rörelseintäkter		2 060 709	2 055 682
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-630 047	-1 266 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 851	-249 005
Personalkostnader	Not 6	-48 956	-64 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-395 369	-395 327
Summa rörelsekostnader		-1 321 222	-1 975 539
Rörelseresultat		739 487	80 143
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-104 308	-92 844
Summa finansiella poster		-102 868	-91 356
Resultat efter finansiella poster		636 619	-11 213
Årets resultat		636 619	-11 213

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 287 157	10 682 526
Summa materiella anläggningstillgångar		10 287 157	10 682 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		10 302 157	10 697 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar	Not 12	75 244	74 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	106 168	88 124
Summa kortfristiga fordringar		181 413	162 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 282 100	1 896 160
Summa kassa och bank		2 282 100	1 896 160
Summa omsättningstillgångar		2 463 514	2 058 308
Summa tillgångar		12 765 671	12 755 834

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	664 857	664 857
Fond för yttre underhåll	1 619 829	1 237 006
Summa bundet eget kapital	2 284 686	1 901 863
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 810	388 226
Årets resultat	636 619	-11 213
Summa fritt eget kapital	630 808	377 013
Summa eget kapital	2 915 494	2 278 876
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 299 721
Summa långfristiga skulder	9 299 721	9 526 193
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	226 472
Leverantörsskulder		119 671
Skatteskulder	Not 15	8 274
Övriga skulder	Not 16	23 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	172 757
Summa kortfristiga skulder	550 455	950 765
Summa eget kapital och skulder	12 765 671	12 755 834

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. *KL*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 587 132	1 587 132
Hyror, lokaler	214 308	209 544
Bränsleavgifter, bostäder	248 220	248 220
Summa nettoomsättning	2 049 660	2 044 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkt pantförskrivnings- och överlåtelseavgift	7 624	9 767
Fakturerade kostnader	0	1 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	3 426	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 049	10 786

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-17 177	-514 044
Reparationer	-32 526	-191 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 490	-53 090
Försäkringspremier	-30 104	-29 227
Kabel- och digital-TV	-30 275	-15 304
Pcb/Radonsanering	0	-1 225
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-501	-3 066
Bevakningskostnader	-836	-940
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 703	-8 025
Förbrukningsinventarier	-15 099	-8 298
Vatten	-59 856	-57 678
Fastighetsel	-38 292	-38 218
Uppvärmning	-259 150	-269 511
Sophantering och återvinning	-30 663	-27 676
Lokalvård	-53 964	-52 545
Fastighetsskötsel extra	-713	0
Summa driftkostnader	-630 047	-1 266 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-220 540	-216 590
Arvode, yrkesrevisor	-6 903	-9 064
Övriga förvaltningskostnader	-9 483	-6 693
Kreditupplysningar	0	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 814	-12 028
Medlems- och föreningsavgifter	-1 650	-1 500
Bankkostnader	-2 280	-2 200
Övriga externa kostnader	-180	-180
Summa övriga externa kostnader	-246 851	-249 005

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-21 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-10 400	-21 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	-3 500	-2 800
Sociala kostnader	-10 056	-13 878
Summa personalkostnader	-48 956	-64 878

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-268 099	-268 057
Avskrivning Markanläggningar	-15 000	-15 000
Avskrivning Markinventarier	-112 270	-112 270
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-395 369	-395 327

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring på garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	1 440	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 440	1 440

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-104 308	-89 314
Övriga räntekostnader	0	-730
Övriga finansiella kostnader	0	-2 800
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-104 308	-92 844

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 169 035	12 169 035
Mark	1 995 156	1 995 156
Markanläggning	600 000	0
Markinventarier	2 245 400	0
	17 009 591	14 164 191
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	600 000
Markinventarier	0	2 245 400
	0	2 845 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 009 591	17 009 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 199 795	-5 931 738
Markanläggningar	-15 000	0
Markinventarier	-112 270	0
	-6 327 065	-5 931 738
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-268 099	-268 057
Årets avskrivning markanläggningar	-15 000	-15 000
Årets avskrivning markinventarier	-112 270	-112 270
	-395 369	-395 327
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 722 434	-6 327 065
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 287 157	10 682 526
Varav		
Byggnader	5 701 141	5 969 240
Mark	1 995 156	1 995 156
Markanläggningar	570 000	585 000
Markinventarier	2 020 860	2 133 130
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 400 000	22 000 000
Lokaler	1 818 000	1 298 000
Totalt taxeringsvärde	23 298 000	23 298 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 411 000</i>	<i>17 212 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 807 000</i>	<i>6 086 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
30 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	75 244	74 024
Summa övriga fordringar	75 244	74 024

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 362	30 104
Förutbetalda driftkostnader	220	209
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 781	53 903
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 805	3 908
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 168	88 124

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 526 193	9 798 865
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-226 472	-272 672
Långfristig skuld vid årets slut	9 299 721	9 526 193

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73%	2020-03-28	4 167 900,00	-4 083 700,00	84 200,00	0,00
SWEDBANK	1,27%	2020-03-28	2 506 918,00	-2 394 918,00	112 000,00	0,00
SWEDBANK	1,27%	2020-05-28	1 433 047,00	0,00	38 472,00	1 394 575,00
SEB	0,98%	2022-12-28	0,00	6 478 618,00	0,00	6 478 618,00
SEB	0,73%	2023-09-28	1 691 000,00	0,00	38 000,00	1 653 000,00
Summa			9 798 865,00	0,00	272 672,00	9 526 193,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 226 472 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 905 888 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 393 833 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som en kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. *K*

Not 15 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	59 490	53 090
Debiterad preliminärskatt	-51 216	-51 216
Summa skatteskulder	8 274	1 874

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	499	499
Skuld för moms	4 262	5 762
Skuld sociala avgifter och skatter	18 521	26 183
Summa övriga skulder	23 282	32 444

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 105	1 660
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 975	344 970
Upplupna elkostnader	3 449	3 402
Upplupna värmekostnader	33 522	35 415
Upplupna revisionsarvoden	0	3 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 830
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 705	131 151
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 757	520 345

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 068 700	10 068 700

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter

Skövde 2020-03-16

Ort och datum



Christer Andersson



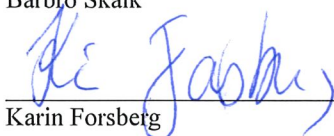
Tom Ström



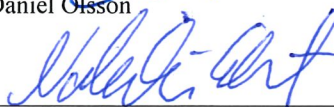
Barbro Skalk



Daniel Olsson



Karin Forsberg



Nathalie Eklöf

Min revisionsberättelse har lämnats 18/3 2020



RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde den 18 mars 2020
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 planens 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

