

# Årsredovisning

RBF Skövdehus nr 2  
Org nr: 766600-1826

2019-01-01 – 2019-12-31



### **Medlemsvinst**

RBF Skövdehus nr 2 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 2 800 kronor i återbäring samt 48 kronor i utdelning.

**Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma 2019-04-27**

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
- t. Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 2 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 har sitt säte i Skövde Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 501 463 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-07-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Det beror dels på att föreningens intäkter ökat genom avgiftshöjningen 2019-01-01 samt att avsättningen till underhållsfonden minskat med 20 tkr från föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är i princip likvärdiga med föregående år. Föreningens räntekostnader har ökat i jämförelse med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat. Det är föreningens driftskostnader samt avskrivningskostnader som är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 326% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 299 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kornetten 1 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942 och ombyggda 1987. Fastigheternas adress är Gransikagatan 7 A-C och 9 A-C i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Föreningen har vid årsstämman 2018-05-03 beslutat att föra om sin hyresrätt till en bostadsrätt och därmed ändrat i den ekonomiska planen. Bostadsrätten har sedan sålts i december 2018.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 12       | 24       | 36    |

#### Dessutom tillkommer:

P-Platser

25

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 2 320 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 1 426 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 16 269 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 12 504 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör            | Avtal                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen                                                                                     |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen                                                                                     |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen                                                                                     |
| Fastighetsutveckling  | Riksbyggen                                                                                     |
| El                    | Billinge Energi AB                                                                             |
| Kabel-TV              | ComHem AB                                                                                      |
| Skövde Värmeverk AB   | Fjärrvärme  |

### 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 35 tkr och planerat underhåll för 239 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 373 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 237 tkr (166 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 126 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen är medveten om att avsättningen är något låg och kommer att ta hänsyn till detta i kommande budgetarbete.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning        | År   |
|--------------------|------|
| Stambyte           | 1987 |
| Fönster            | 1987 |
| Montering ventiler | 2012 |
| Byte Värmepump     | 2012 |
| Byte Källardörr    | 2010 |
| Belysning Trapphus | 2015 |
| Tvättstuga         | 2016 |
| Nya Sop-skåp       | 2016 |
| Utemiljö           | 2017 |

#### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                              | Belopp     |
|------------------------------------------|------------|
| Installationer (låsbyte samt filterbyte) | 219 671 kr |

| Planerat underhåll | År             |
|--------------------|----------------|
| Yttertak           | 2021 <i>de</i> |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Lennart Eriksson    | Ordförande         | 2020                           |
| Anna Nyström        | Vice ordförande    | 2020                           |
| Ingela Hagman       | Ledamot Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Philip Simonsson    | Suppleant               | 2020                           |
| Rebecca Nyman       | Suppleant               | 2021                           |
| Martin Widmark      | Suppleant<br>Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Revisorcentrum i Skövde, ansvarig Louise Ekström | Auktoriserad revisor 2020      |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2018 påbörjat arbetet med att få ner sina radonvärden genom att installera FTX-aggregat i samtliga lägenheter. Arbetet var slutbesiktigt och klart i mitten på maj 2019. Den totala kostnaden för projektet uppgick till 3 556 392 kr och har aktiverats i balansräkningen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 6 %.

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

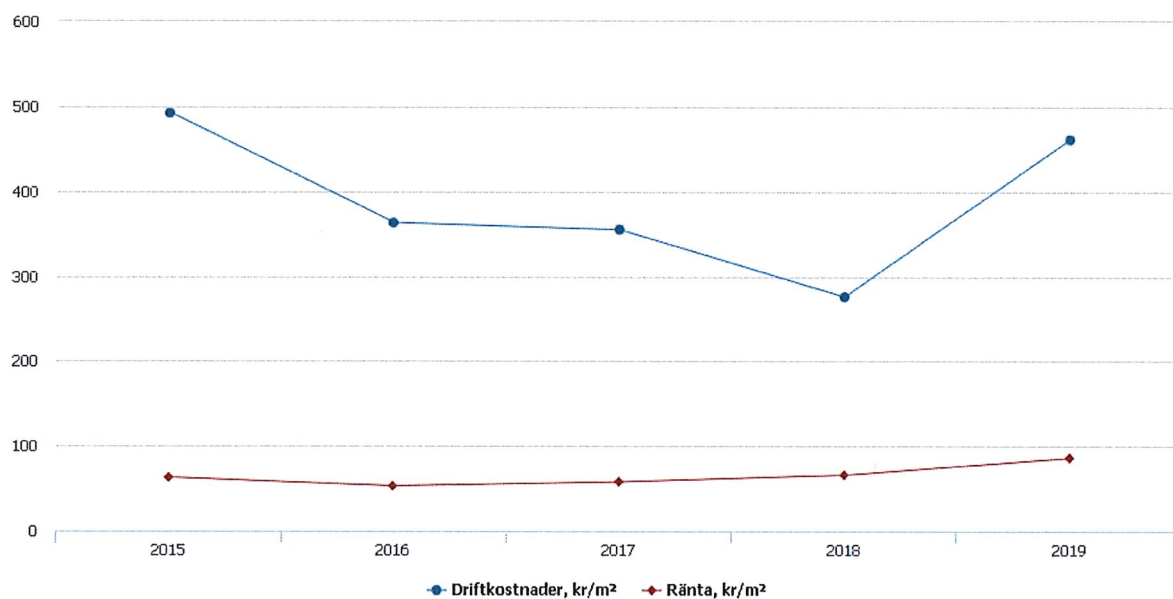
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 808 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                                               | 1 331 | 1 216 | 1 186 | 1 090 | 1 068 |
| Årets resultat                                                                | 36    | 232   | 189   | -544  | 56    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 299   | 438   | 360   | -409  | 191   |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 119   | 238   | 179   | 419   | -295  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                          | 126   | 140   | 126   | 93    | 70    |
| Soliditet %                                                                   | 18    | 16    | 16    | 13    | 24    |
| Likviditet %                                                                  | 227   | 326   | 128   | 304   | 361   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                            | 808   | 724   | 695   | 631   | 618   |
| Bränsletillägg, kr/m²                                                         | 107   | 107   | 107   | 107   | 107   |
| Driftkostnader, kr/m²                                                         | 461   | 276   | 355   | 363   | 492   |
| Ränta, kr/m²                                                                  | 86    | 66    | 58    | 53    | 63    |
| Underhållsfond, kr/m²                                                         | 465   | 506   | 366   | 330   | 638   |
| Lån, kr/m²                                                                    | 5 306 | 5 527 | 3 027 | 3 175 | 2 584 |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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                  |                   |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                               | 26 249               | 649 365                 | 722 227             | 135 990                | 232 228           |
| Extra reservering för under-håll enl.<br>stämmobeslut |                      |                         | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                      |                      |                         |                     | 232 227                | -232 228          |
| Reservering underhållsfond                            |                      |                         | 180 000             | -180 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                     |                      |                         | -239 278            | 239 278                |                   |
| Årets resultat                                        |                      |                         |                     |                        | 36 001            |
| Vid årets slut                                        | 26 249               | 649 365                 | 662 949             | 427 495                | 36 001            |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 368 217        |
| Årets resultat                          | 36 001         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -180 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 239 278        |
| <b>Summa</b>                            | <b>463 496</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **463 496**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 1 330 548                | 1 215 749                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 72 782                   | 65 091                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>1 403 330</b>         | <b>1 280 840</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Reparationskostnader                                                        | Not 4  | -35 040                  | -37 310                  |
| Underhållskostnader                                                         | Not 5  | -239 278                 | 0                        |
| Driftkostnader                                                              | Not 6  | -383 432                 | -392 953                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 7  | -304 009                 | -293 606                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 8  | -21 402                  | -24 939                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 9  | -263 016                 | -205 973                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-1 246 177</b>        | <b>-954 780</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>157 154</b>           | <b>326 061</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 10 | 48                       | 48                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 11 | 739                      | 385                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 12 | -121 940                 | -94 266                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-121 153</b>          | <b>-93 833</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>36 001</b>            | <b>232 228</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>36 001</b>            | <b>232 228</b>           |
| Avsättning till underhållsfonden                                            |        | -180 000                 | -200 000                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                                           |        | 239 278                  | 0                        |
| <b>Årets resultat efter fondförändring</b>                                  |        | <b>95 279</b>            | <b>32 228</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31       | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 13 | 7 909 209        | 4 615 833         |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 14 | 0                | 1 086 345         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>7 909 209</b> | <b>5 702 178</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 15 | 500              | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>7 909 709</b> | <b>5 702 678</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 16 | 56               | 6 968             |
| Övriga fordringar                              | Not 17 | 9 267            | 309 572           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 18 | 81 183           | 79 078            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>90 506</b>    | <b>395 618</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 19 | 1 955 525        | 4 840 912         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 955 525</b> | <b>4 840 912</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 046 032</b> | <b>5 236 530</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>9 955 741</b> | <b>10 939 208</b> |

Je

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31       | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 26 249           | 26 249            |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 649 365          | 649 365           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 662 949          | 722 227           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 338 563</b> | <b>1 397 841</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 427 495          | 135 990           |
| Årets resultat                               |        | 36 001           | 232 228           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>463 496</b>   | <b>368 217</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 802 059</b> | <b>1 766 058</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 20 | 7 252 526        | 7 567 026         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 252 526</b> | <b>7 567 026</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 20 | 314 500          | 314 500           |
| Leverantörsskulder                           | Not 21 | 360 074          | 1 002 221         |
| Skatteskulder                                | Not 22 | 10 989           | 0                 |
| Övriga skulder                               | Not 23 | 48 021           | 51 590            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 24 | 167 572          | 237 813           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>901 156</b>   | <b>1 606 124</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>9 955 741</b> | <b>10 939 208</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar              | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------------------|---------------------|----------|
| <i>Ursprunglig byggnad</i>         |                     |          |
| <i>Tillkommande komponenter</i>    |                     |          |
| Ombyggnation (Fönster och stammar) | Linjär              | 55       |
| Utemiljö                           | Linjär              | 20       |
| FTX Ventilation aggregat           | Linjär              | 20       |
| FTX Ventilation kanaler            | Linjär              | 50       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 1 152 456                | 1 032 168                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -1 569                   | -1 570                   |
| Hyror, bostäder                                   | 0                        | 37 107                   |
| Hyror, lokaler                                    | 7 000                    | 0                        |
| Hyror, p-platser                                  | 23 810                   | 16 260                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder              | 0                        | -19 887                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -3 213                   | -504                     |
| Bränsleavgifter, bostäder                         | 152 064                  | 152 175                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>1 330 548</b>         | <b>1 215 749</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 55 296                   | 55 341                   |
| Övriga ersättningar                    | 14 865                   | 8 381                    |
| Fakturerade kostnader                  | 2 030                    | 1 310                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -66                      | 59                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 657                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>72 782</b>            | <b>65 091</b>            |

## Not 4 Reparationskostnader

|                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tvättstugeutrustning                    | 0                        | -1 563                   |
| VA/Sanitet                              | -5 626                   | -6 484                   |
| Värme                                   | -11 319                  | -2 090                   |
| Ventilation                             | 0                        | -653                     |
| Låssystem                               | -2 743                   | -5 716                   |
| Övrig huskropp                          | -2 274                   | -7 122                   |
| Tak                                     | 0                        | -3 355                   |
| Markytor                                | 0                        | -1 675                   |
| Plantering markytor                     | -5 303                   | -1 924                   |
| Markinventarier                         | -1 575                   | 0                        |
| Garage & P-platser                      | -3 035                   | 0                        |
| Parkering                               | 0                        | -5 428                   |
| Övrigt                                  | -3 165                   | -1 300                   |
| <b>Summa årets reparationskostnader</b> | <b>-35 040</b>           | <b>-37 310</b>           |

## Not 5 Underhållskostnader

|                                  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ventilation                      | -41 558                  | 0                        |
| Låssystem                        | -178 113                 | 0                        |
| Övrigt                           | -19 607                  | 0                        |
| <b>Summa underhållskostnader</b> | <b>-239 278</b>          | <b>0</b>                 |

*de*

**Not 6 Driftkostnader**

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -48 807                  | -37 512                  |
| Försäkringspremier                   | -17 458                  | -16 950                  |
| Kabel- och digital-TV                | -17 170                  | -16 787                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 800                    | 5 375                    |
| Bevakningskostnader                  | -856                     | -684                     |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -18 000                  |
| Förbrukningsinventarier              | -3 710                   | 0                        |
| Vatten                               | -74 256                  | -79 623                  |
| Fastighetsel                         | -70 137                  | -61 070                  |
| Uppvärmning                          | -120 614                 | -137 339                 |
| Sophantering och återvinning         | -33 224                  | -30 363                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-383 432</b>          | <b>-392 953</b>          |

**Not 7 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -233 666                 | -229 365                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 038                  | -11 775                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -33 624                  | -35 351                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 713                   | -2 733                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 885                  | -8 377                   |
| Kontorsmateriel                            | -4 599                   | -4 456                   |
| Bankkostnader                              | -3 485                   | -1 550                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-304 009</b>          | <b>-293 606</b>          |

**Not 8 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -6 000                   | -6 000                   |
| Sammanträdesarvoden            | -11 484                  | -14 036                  |
| Övriga kostnadsersättningar    | -504                     | -378                     |
| Sociala kostnader              | -3 414                   | -4 525                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-21 402</b>           | <b>-24 939</b>           |

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -192 043                 | -135 000                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -70 973                  | -70 973                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-263 016</b>          | <b>-205 973</b>          |

*je*

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 48                       | 48                       |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>48</b>                | <b>48</b>                |

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 739                      | 385                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>739</b>               | <b>385</b>               |

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -121 940                 | -94 266                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-121 940</b>          | <b>-94 266</b>           |



## Not 13 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|                                      | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>              |                  |                  |
| Byggnader                            | 7 269 700        | 7 269 700        |
| Mark                                 | 64 600           | 64 600           |
| Markanläggning                       | 1 419 460        | 1 419 460        |
|                                      | <b>8 753 760</b> | <b>8 753 760</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>           |                  |                  |
| Tillkommande utgift på byggnad (FTX) | 3 556 392        | 0                |

### Summa anskaffningsvärde vid årets slut

**12 310 152      8 753 760**

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -407 600          | -407 600          |
| Tillkommande utgifter | -3 623 868        | -3 488 868        |
| Markanläggning        | -106 460          | -35 487           |
|                       | <b>-4 137 928</b> | <b>-3 931 955</b> |

#### Årets avskrivningar

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader        | -192 043        | -135 000        |
| Årets avskrivning markanläggningar | -70 973         | -70 973         |
|                                    | <b>-263 016</b> | <b>-205 973</b> |

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-4 400 944      -4 137 928**

### Restvärde enligt plan vid årets slut

#### Varav

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 6 602 581 | 3 238 233 |
| Mark                  | 64 600    | 64 600    |
| Tillkommande utgifter | 1 242 027 | 1 313 000 |

### Taxeringsvärden

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 16 269 000        | 12 504 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>16 269 000</b> | <b>12 504 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>11 400 000</i> | <i>9 200 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>4 869 000</i>  | <i>3 304 000</i>  |

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Vid årets slut | 0          | 1 086 345  |

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                          | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1 andel á500 kr i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>      | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 56         | 6 968        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>56</b>  | <b>6 968</b> |

**Not 17 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31   | 2018-12-31     |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto                    | 9 267        | 9 266          |
| Skattefordran                  | 0            | 306            |
| Fordringar hos leverantörer    | 0            | 300 000        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>9 267</b> | <b>309 572</b> |

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 18 188        | 17 458        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 58 417        | 57 115        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 4 353         | 4 291         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 225           | 214           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>81 183</b> | <b>79 078</b> |

**Not 19 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto           | 1 955 525        | 4 840 912        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 955 525</b> | <b>4 840 912</b> |



**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 7 567 026        | 7 881 526        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -314 500         | -314 500         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>7 252 526</b> | <b>7 567 026</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,25%      | 2020-09-01          | 938 125,00          | 0,00                 | 47 500,00          | 890 625,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,68%      | 2021-09-30          | 887 500,00          | 0,00                 | 50 000,00          | 837 500,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,35%      | 2022-09-01          | 2 835 750,00        | 0,00                 | 57 000,00          | 2 778 750,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,74%      | 2024-01-30          | 933 656,00          | 0,00                 | 60 000,00          | 873 656,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,31%      | 2024-10-30          | 2 286 495,00        | 0,00                 | 100 000,00         | 2 186 495,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 881 526,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>314 500,00</b>  | <b>7 567 026,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 258 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 994 526 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 21 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder              | 360 074        | 1 002 221        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>360 074</b> | <b>1 002 221</b> |

**Not 22 Skatteskulder**

|                                  | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------|------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 48 807        | 0          |
| Debiterad preliminärskatt        | -37 818       | 0          |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>10 989</b> | <b>0</b>   |

**Not 23 Övriga skulder**

|                                    | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 39 364        | 41 056        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 8 657         | 10 534        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>48 021</b> | <b>51 590</b> |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 662          | 5 100          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 6 976          | 67 884         |
| Upplupna elkostnader                                      | 9 350          | 5 787          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 16 543         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 15 608         | 17 462         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 000         | 9 000          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 52 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 104 433        | 80 580         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>167 572</b> | <b>237 813</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                    | 2019-12-31 | 2018-12-31          |
|--------------------|------------|---------------------|
| Företagsinteckning | 7 935 000  | 7 935 000 <i>de</i> |

## Styrelsens underskrifter

Skövde 2020-03-23

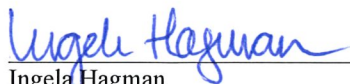
Ort och datum



Lennart Eriksson



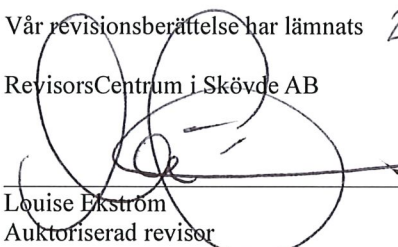
Anna Nyström



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 mars 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Louise Ekström

Auktoriserad revisör



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 2

Org.nr 766600-1826

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 2 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 2 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.

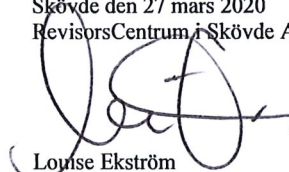
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27 mars 2020  
RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Louise Ekström  
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 överlätas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Skövdehus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 2 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](http://www.riksbyggen.se)

