

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skövdehus nr 3
Org nr: 766600-1834



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 823 373 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 144 tkr lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna är högre jämfört med föregående år främst p.g.a. kostnader för installation av radonbrunnar. Räntekostnaderna ligger kvar på ungefär samma kostnad som föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 377% till 313%.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen omförhandla ett lån som i årsredovisningen klassificeras som kortfristig skuld (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive denna kortfristiga skuld har förändrats under året från 377% till 352%.

I resultatet ingår avskrivningar med 436 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpralen 8 Skövde Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Trånggatan 5 A-C, 7 A-B och 9 A-C i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	27	P-platser	27
2 rok	24		
Summa	51		

Total tomtarea	3 691 m ²
Total bostadsarea	2 223 m ²
Årets taxeringsvärde	26 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Skövde 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.

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 54 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 238 tkr för de närmsta 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 624 tkr (280 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 244 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1987
Anslutning kabel-tv	1989
Låsbyte	2012
Injustering fönster och dörrar	2013
Fasad, staket samt yttre belysning	2014
Fjärrvärmecentral	2018
FTX-ventilation	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Trapphusmålning	199 556
Byte armaturer	68 750
Underhållsarvode	45 868

Planerat underhåll

	År
Fasadåtgärder	2021
Balkongräcken	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Andersson	Ordförande	2021
Jan-Ulric Carlsson	Ledamot	2022
Caroline Schander	Ledamot	Avgått under året
Nathalie Eklöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Friberg	Suppleant	2022
Susanne Lundell	Suppleant	2021
Niklas Hansson	Suppleant	2021
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	2021
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Enroth	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

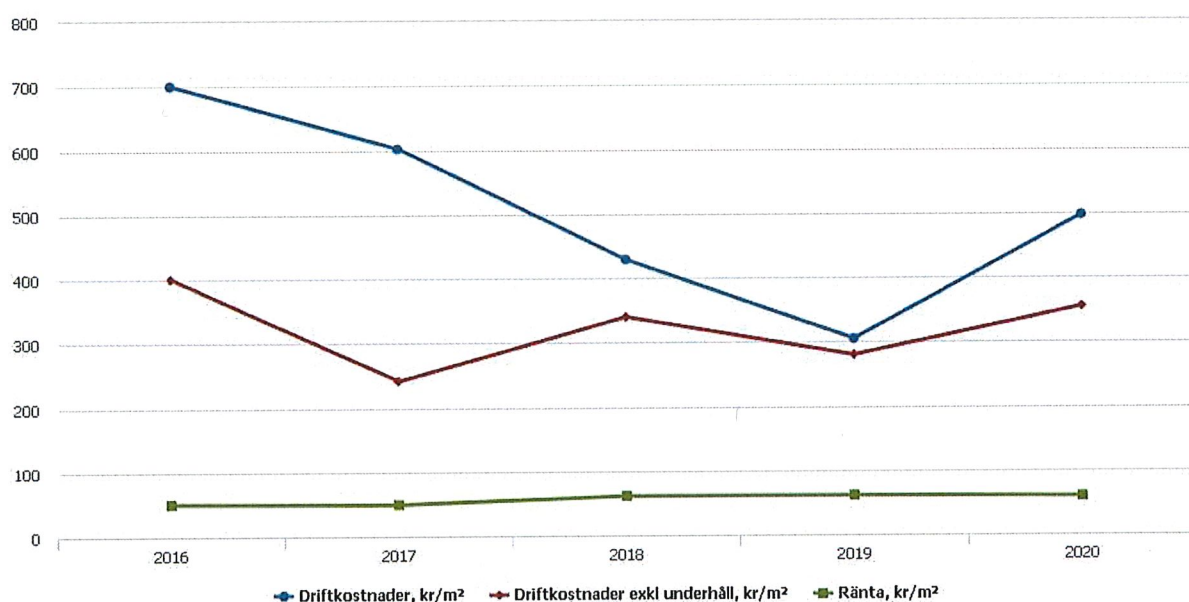
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 904 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 262	2 256	2 230	2 136	2 046
Resultat efter finansiella poster	85	510	250	-107	-181
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	244	254	261	247	219
Soliditet %	27	25	20	18	26
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	313	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	352	377	226	320	296
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	904	904	895	852	812
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	497	305	429	602	700
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	280	340	241	400
Ränta, kr/m ²	59	61	61	49	50
Underhållsfond, kr/m ²	1 352	1 249	1 020	848	893
Lån, kr/m ²	3 568	3 746	3 920	4 090	2 781



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 500	2 777 086	-345 928	510 486
Disposition enl. årsstämmobeslut			510 486	-510 486
Reservering underhållsfond		543 000	-543 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-314 174	314 174	
Årets resultat				84 722
Vid årets slut	41 500	3 005 912	-64 268	84 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	164 559
Årets resultat	84 722
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-543 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 174
Summa	20 455

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	20 455
--	---------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 262 199	2 256 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 372	14 341
Summa rörelseintäkter		2 275 571	2 270 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 103 833	-677 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 248	-459 215
Personalkostnader	Not 6	-62 189	-66 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-435 501	-435 501
Summa rörelsekostnader		-2 063 772	-1 638 839
Rörelseresultat		211 799	631 697
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	8 183
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 578	5 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-131 656	-134 758
Summa finansiella poster		-127 077	-121 211
Resultat efter finansiella poster		84 722	510 486
Årets resultat		84 722	510 486

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 233 965	8 669 466
Summa materiella anläggningstillgångar		8 233 965	8 669 467
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	77 000	76 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 000	76 500
Summa anläggningstillgångar		8 310 965	8 745 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	23
Övriga fordringar	Not 12	10 366	10 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 687	136 149
Summa kortfristiga fordringar		147 053	146 538
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 030 360	2 815 894
Summa kassa och bank		3 030 360	2 815 894
Summa omsättningstillgångar		3 177 413	2 962 432
Summa tillgångar		11 488 379	11 708 398

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 500	41 500
Fond för yttre underhåll		3 005 912	2 777 086
Summa bundet eget kapital		3 047 412	2 818 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-64 267	-345 928
Årets resultat		84 722	510 486
Summa fritt eget kapital		20 455	164 559
Summa eget kapital		3 067 866	2 983 144
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 405 979	7 940 075
Summa långfristiga skulder		7 405 979	7 940 075
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	525 596	388 340
Leverantörsskulder		208 079	150 842
Skatteskulder	Not 16	17 526	10 167
Övriga skulder	Not 17	26 874	29 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	236 458	206 649
Summa kortfristiga skulder		1 014 533	785 179
Summa eget kapital och skulder		11 488 379	11 708 398

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som 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	76
FTX-ventilation aggregat	Linjär	20
FTX-ventilation kanaler/ledningar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 009 100	2 009 100
Hyror, p-platser	47 085	44 932
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 146	-6 997
Bränsleavgifter, bostäder	209 160	209 160
Summa nettoomsättning	2 262 199	2 256 195

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 514	12 727
Fakturerade kostnader	360	1 620
Övriga sidointäkter	500	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa övriga rörelseintäkter	13 372	14 341

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-314 174	-54 727
Reparationer	-53 892	-61 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 879	-70 227
Försäkringspremier	-21 873	-20 996
Kabel- och digital-TV	-27 432	-26 781
Pcb/Radonsanering	-255 604	-94 562
Återbäring från Riksbyggen	0	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-273	-1 353
Serviceavtal	0	-4 363
Obligatoriska besiktningar	-18 750	-3 385
Bevakningskostnader	-900	-856
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-9 162	-8 571
Vatten	-82 245	-70 035
Fastighetsel	-33 071	-35 719
Uppvärmning	-153 083	-158 406
Sophantering och återvinning	-40 176	-53 532
Förvaltningstjänster extrabeställningar	-20 319	-14 998
Summa driftskostnader	-1 103 833	-677 220

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-428 773	-421 916
Arvode, yrkesrevisorer	-11 063	-9 544
Övriga förvaltningskostnader	-3 806	-7 837
Kreditupplysningar	-675	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 248	-13 232
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 805	-2 805
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-306	-306
Summa övriga externa kostnader	-462 248	-459 215

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-28 000	-31 000
Sammanträdesarvoden	-20 566	-21 006
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-12 623	-13 897
Summa personalkostnader	-62 189	-66 903

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	839
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 183

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 562	5 205
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	159
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 578	5 364

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-131 654	-134 382
Övriga räntekostnader	-1	-376
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-131 656	-134 758

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 971 666	15 971 666
Mark	301 300	301 300
	16 272 966	16 272 966
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 272 966	16 272 966

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 603 499	-7 167 998
	-7 603 499	-7 167 998

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-435 501	-435 501
	-435 501	-435 501

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 039 000	-7 603 499
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	8 233 965	8 669 466
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	7 932 665	8 368 166
Mark	301 300	301 300

Taxeringsvärden

Bostäder	26 800 000	26 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	26 800 000	26 800 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>
--	------------------	------------------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
154 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	77 000	76 500
Summa andra långfristiga fordringar	77 000	76 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 366	10 366
Summa övriga fordringar	10 366	10 366

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 311	21 873
Förutbetalda driftkostnader	236	225
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	107 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 947	6 858
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 193	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 687	136 149

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 525 392	1 520 830
Transaktionskonto	1 504 968	1 295 064
Summa kassa och bank	3 030 360	2 815 894

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 931 575	8 328 415
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 952	-388 340
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 644	-
Långfristig skuld vid årets slut	7 405 979	7 940 075

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-09-30	724 126,00	-716 738,00	7 388,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-11-06	969 376,00	-969 376,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-12-04	383 604,00	-311 604,00	72 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-12-04	1 507 181,00	-1 507 181,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-03-30	278 644,00	0,00	84 000,00	194 644,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-03-30	485 000,00	0,00	84 000,00	401 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-09-30	2 959 997,00	0,00	106 668,00	2 853 329,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-03-30	1 020 487,00	0,00	10 284,00	1 010 203,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-09-30	0,00	3 504 899,00	32 500,00	3 472 399,00
Summa			8 328 415,00	0,00	396 840,00	7 931 575,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 952 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 323 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 082 171 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	143 106	70 227
Debiterad preliminärskatt	-125 580	-60 060
Summa skatteskulder	17 526	10 167

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	26 874	29 181
Summa övriga skulder	26 874	29 181

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 828	8 686
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 506	8 528
Upplupna elkostnader	3 050	4 342
Upplupna vattenavgifter	22 638	0
Upplupna värmekostnader	18 296	18 997
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	209	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 931	164 791
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 458	206 649

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 147 000	13 147 000

Verifikat

Transaktion 09222115557442962470

Dokument

RBF Skövdehus nr 3 Årsredovisning

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-03-03 14:44:58 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-08 17:11:20 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Nathalie Eklöf (NE)

RBF Skövdehus nr 3 (Ledamot)

Nathalie.Eklöf@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Nathalie Eklöf"

Signerade 2021-03-03 14:47:01 CET (+0100)

Joakim Andersson (JA)

RBF Skövdehus nr 3 (Ordförande)

jocke12321@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOAKIM ANDERSSON"

Signerade 2021-03-03 16:25:34 CET (+0100)

RevisorsCentrum i Skövde AB: Anders Karlsson (RISAAK)

RBF Skövdehus nr 3 (Auktoriserad revisor)

anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS KARLSSON"

Signerade 2021-03-08 17:11:20 CET (+0100)

Jan Karlsson (JK)

RBF Skövdehus nr 3 (Ledamot)

jan-ulric.carlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN

ULRIK KARLSSON"

Signerade 2021-03-04 08:55:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557442962470

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3

Org.nr 766600-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3 för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den auktoriserade revisorns 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 8 mars 2021
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 planerliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 3 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.