

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Skövdehus nr 30
Org nr: 769602–6710



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 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 5 300 025 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är 174 tkr lägre än föregående år. Föreningen har haft högre driftskostnader jämfört med föregående år samt har föreningen ökat sin avsättning till underhållsfonden med 100 tkr.

Driftkostnaderna, avseende el, värme och vatten, har ökat jämfört med föregående år. Föreningens reparationskostnader har däremot minskat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 100 tkr. Det är framför allt reparationskostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 450% till 514%.

I resultatet ingår avskrivningar med 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 161 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 3 i Skövde kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 53 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1990/1991. Totalt anskaffningsvärde för byggnad och mark är 25 846 825 kr. Fastigheternas adress är Repslagaregatan 1-3 och Torggatan 20 i Skövde.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	13
2 rok	21
3 rok	11
4 rok	8
Summa:	53

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	1
Garage	37

Total tomtarea 1 724 m²

Total bostadsarea 3 845 m²

Årets taxeringsvärde 52 148 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 148 000 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
Hisservice	Schindler Hiss
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	ComHem AB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB

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 92 tkr och planerat underhåll för 289 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 277 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 228 tkr (59 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr (156 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gårdar och grönanläggning	2005
Garage och parkeringsplatser	2009
Tvättstugor	2009/10
Målning trapphus	2010
Gårdar och grönanläggningar	2011
Ventilation	2012
Huskroppar	2012
Installation 7 st brunnar garage	2014
Hissinstallation	2016
Låssystem	2016
Byggnation soprum	2016
Byte av undercentral samt styrsystem	2017
Målning huskropp	2017
Byte värmexlare	2018
Målning socklar	2018
Byte loftgångsdörrar	2019 <i>R</i>

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Installationer (spolning samt byte trapphusarmatur)	139
Huskropp utvändigt (loftgångsdörrar)	59
Marktytor (innergården)	65
Övrigt (underhållsarvode)	26

Planerat underhåll	År
Fönster	2023
Dörrar i trapphus	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommie Kåberg	Ordförande	2021
Suzanne Lillerskog	Vice ordförande	2021
Eje Tinnerfelt	Ledamot	2022
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Åke Johansson	Suppleant	2021
Torun Åström	Suppleant	2022
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor 2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Herbertsson	2021
Margareta Kåberg	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

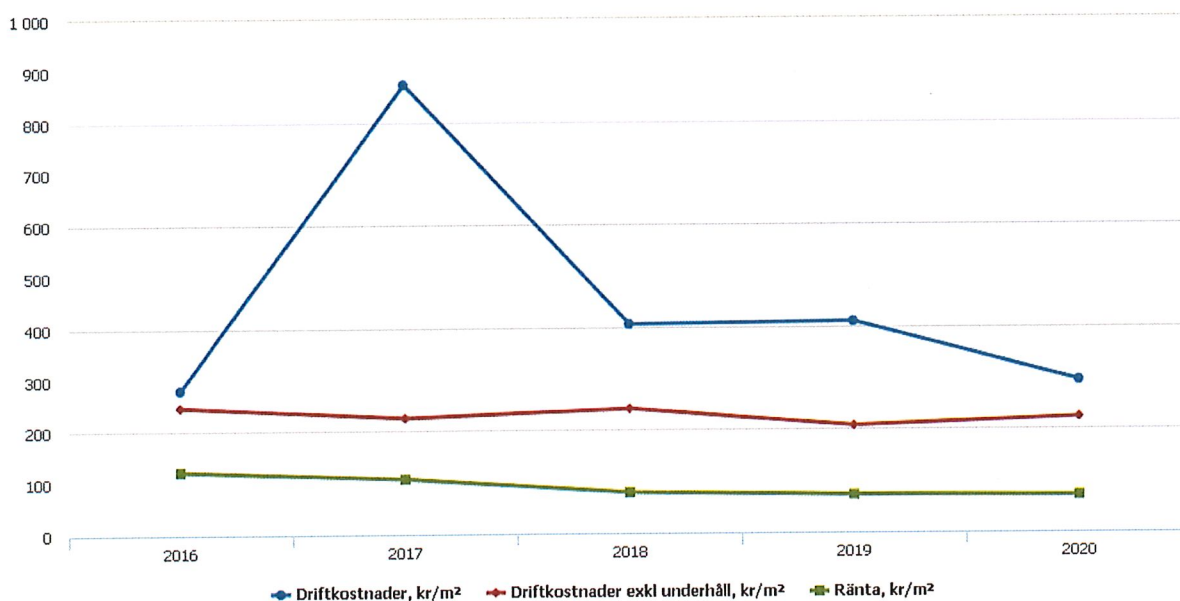
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *A*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 087	3 089	3 091	3 105	3 088
Resultat efter finansiella poster	768	351	338	-1 315	899
Årets resultat	768	351	338	-1 315	899
Balansomslutning	23 099	22 691	23 612	24 431	24 484
Soliditet %	15	12	10	8	14
Likviditet %	514	450	589	330	536
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	761	761	761	756
Driftkostnader, kr/m ²	295	410	406	873	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	223	207	241	225	246
Ränta, kr/m ²	71	73	79	107	122
Underhållsfond, kr/m ²	583	372	367	297	554
Lån, kr/m ²	4 949	5 053	5 417	5 511	5 365



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. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 299	1 431 582	941 859	350 911
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			350 911	-350 911
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-288 749	288 749	
Årets resultat				768 487
Vid årets slut	5 299	2 242 833	481 519	768 487

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	792 770
Årets resultat	768 487
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	288 749
Summa	1 250 006

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 250 006**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 086 513	3 088 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 628	45 026
Summa rörelseintäkter		3 132 141	3 133 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 147 938	-1 576 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 110	-470 444
Personalkostnader	Not 6	-98 885	-106 613
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-392 502	-392 502
Summa rörelsekostnader		-2 102 436	-2 545 838
Rörelseresultat		1 029 705	587 752
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 490	32 551
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 880	11 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-274 588	-280 491
Summa finansiella poster		-261 218	-236 841
Resultat efter finansiella poster		768 487	350 911
Årets resultat		768 487	350 911

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 777 856	18 170 358
Summa materiella anläggningstillgångar		17 777 856	18 170 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	326 000	326 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		326 000	326 000
Summa anläggningstillgångar		18 103 856	18 496 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	44 499	38 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	148 964	147 001
Summa kortfristiga fordringar		193 463	185 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 801 919	4 009 445
Summa kassa och bank		4 801 919	4 009 445
Summa omsättningstillgångar		4 995 382	4 194 899
Summa tillgångar		23 099 238	22 691 257

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 299	5 299
Fond för yttre underhåll		2 242 833	1 431 582
Summa bundet eget kapital		2 248 132	1 436 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		481 519	941 859
Årets resultat		768 487	350 911
Summa fritt eget kapital		1 250 006	1 292 770
Summa eget kapital		3 498 138	2 729 650
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 630 021	19 030 021
Summa långfristiga skulder		18 630 021	19 030 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 17	158 304	165 028
Skatteskulder	Not 18	9 071	7 316
Övriga skulder	Not 19	38 542	35 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	365 163	323 463
Summa kortfristiga skulder		971 080	931 585
Summa eget kapital och skulder		23 099 238	22 691 257

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. Jämförelseåret 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. Räkna 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	71

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A*

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	2 930 184	2 930 184
Hyror, lokaler	10 248	10 080
Hyror, garage	149 164	150 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 083	-2 150
Rabatter	0	-200
Summa nettoomsättning	3 086 513	3 088 564

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	9 883	10 203
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	35 390	34 467
Summa övriga rörelseintäkter	45 628	45 026

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-288 749	-780 383
Reparationer	-92 377	-169 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 217	-86 461
Försäkringspremier	-34 728	-33 335
Kabel- och digital-TV	-27 130	-26 750
Återbäring från Riksbyggen	0	11 000
Obligatoriska besiktningar	-39 886	-19 776
Bevakningskostnader	-900	-642
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 709	-5 150
Förbrukningsinventarier	-23 911	-7 790
Vatten	-129 825	-113 986
Fastighetsel	-112 388	-103 487
Uppvärmning	-235 146	-187 366
Sophantering och återvinning	-67 972	-52 215
Förvaltningsarvode drift	0	-488
Summa driftskostnader	-1 147 938	-1 576 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-426 349	-419 099
Arvode, yrkesrevisorer	-12 338	-10 294
Övriga förvaltningskostnader	-3 194	-15 223
Kreditupplysningar	-675	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 907	-10 233
Kontorsmateriel	-4 741	-8 763
Telefon och porto	-1 125	-1 375
Medlems- och föreningsavgifter	-3 233	-3 233
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-463 110	-470 444

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-60 120	-58 050
Sammanträdesarvoden	-20 566	-22 562
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 680	-6 450
Övriga personalkostnader	-600	-10 000
Sociala kostnader	-10 919	-9 551
Summa personalkostnader	-98 885	-106 613

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-392 502	-392 502
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-392 502	-392 502

Not 8 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	2 490	1 255
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	31 296
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 490	32 551

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 841	10 922
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	177
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 880	11 099

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-273 660	-280 491
Övriga räntekostnader	-929	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-274 588	-280 491

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 779 079	23 779 079
Mark	2 067 746	2 067 746
	25 846 825	25 846 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 846 825	25 846 825

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 676 467	-7 283 965
	-7 676 467	-7 283 965
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-392 502	-392 502
	-392 502	-392 502
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 068 969	-7 676 467
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 777 856	18 170 358
Varav		
Byggnader	15 710 110	16 102 612
Mark	2 067 746	2 067 746

Taxeringsvärden

Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	1 348 000	1 348 000
Totalt taxeringsvärde	52 148 000	52 148 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 823 000</i>	<i>37 823 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 325 000</i>	<i>14 325 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
652 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg	326 000	326 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	326 000	326 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 618	6 618
Andra kortfristiga fordringar	2 490	0
Övriga kortfristiga fordringar	35 391	31 835
Summa övriga fordringar	44 499	38 453

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 424	34 728
Förutbetalda driftkostnader	236	225
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 587	105 359
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 717	6 689
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 964	147 001

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 963 238	3 452 397
Transaktionskonto	838 681	557 047
Summa kassa och bank	4 801 919	4 009 445

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 030 021	19 430 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 630 021	19 030 021

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2022-09-08	2 833 229,00	0,00	40 000,00	2 793 229,00
SBAB	1,33%	2023-05-10	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,31%	2024-05-10	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,02%	2025-08-15	6 596 792,00	0,00	360 000,00	6 236 792,00
Summa			19 430 021,00	0,00	400 000,00	19 030 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 230 021 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	158 304	165 028
Summa leverantörsskulder	158 304	165 028

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	121	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 217	86 461
Debiterad preliminärskatt	-80 267	-79 145
Summa skatteskulder	9 071	7 316

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	38 542	35 778
Summa övriga skulder	38 542	35 778

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

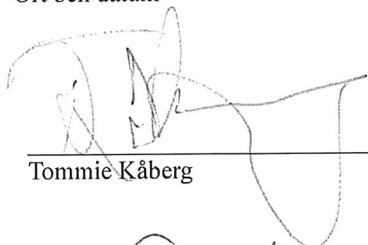
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	36 451	44 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 416	0
Upplupna elkostnader	9 571	14 298
Upplupna vattenavgifter	31 767	29 962
Upplupna värmekostnader	34 167	21 017
Upplupna revisionsarvoden	4 000	3 500
Upplupna styrelsearvoden	0	6 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	694	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 097	203 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 163	323 463

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 588 000	41 588 000
Varav eget förvar	13 514 000	13 514 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 2021-03-15
Ort och datum



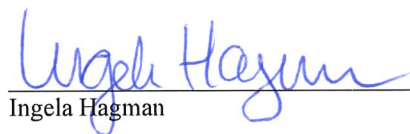
Tommie Kåberg



Suzanne Lillerskog



Eje Tinnerfelt



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/3 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30

Org.nr 769602-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30 för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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 30 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 räkenskaper. 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 26 mars 2021

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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.

BRF Skövdehus nr 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 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

