

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skultorpshus 2
Org nr: 766600–1719



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2020-11-19

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlem, 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - a. Inga
- t) Stämmans avslutande

¹ 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 Skultorpshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1 521 454 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-17. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Föreningen har under året haft lägre reparationskostnader än föregående år, det beror till stor del på att föreningen under förra räkenskapsåret hade kostnader för radonåtgärder. Även föreningens räntekostnader har minskat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 51 tkr. Det är föreningens reparationskostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat.

Budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 298% till 515%.

I resultatet ingår avskrivningar med 358 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hene 18:65 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963–65. Fastigheternas adress är Industrigatan 2 och 4 A-B samt Riksbyggevägen 1 A-B i Skultorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 r.o.k.	4 st
2 r.ok.	20 st
3 r.o.k	16 st

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	11 st
Garage	9 st
P-Platser	19 st

Total tomtarea	8 285 m ²
Total bostadsarea	2 613 m ²
Total lokalarea	479 m ²

Årets taxeringsvärde	20 608 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 608 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,39 % av föreningens nettoomsättning.

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
Kabel TV/Fibernät	TeliaSonera Sverige AB
Elleveranser	Sjogerstads El distr ek för

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 50 tkr och planerat underhåll för 148 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 107 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 411 tkr (133 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 405 tkr (131 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008/09	Badrum samt stambyte
Takrenovering	2013	Takkupor
Radonåtgärder	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Installationer (kanalrensning samt rep avloppsrör)	139
Uh-arvode	9

Planerat underhåll	År
Tak	2020
Fönster	2022
Tvättstuga	2023
Fasader	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Erik Andersson	Ordförande	2020
Gull-Britt Johansson	Ledamot	2020
Anna Vestlin	Ledamot	2021 (avflyttad)
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lola Lindén	Suppleant	2020
David Grimmer	Suppleant	2020
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor, Martin Johansson	Auktoriserad revisor 2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Karlsson	2020
Fredrik Karlsson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

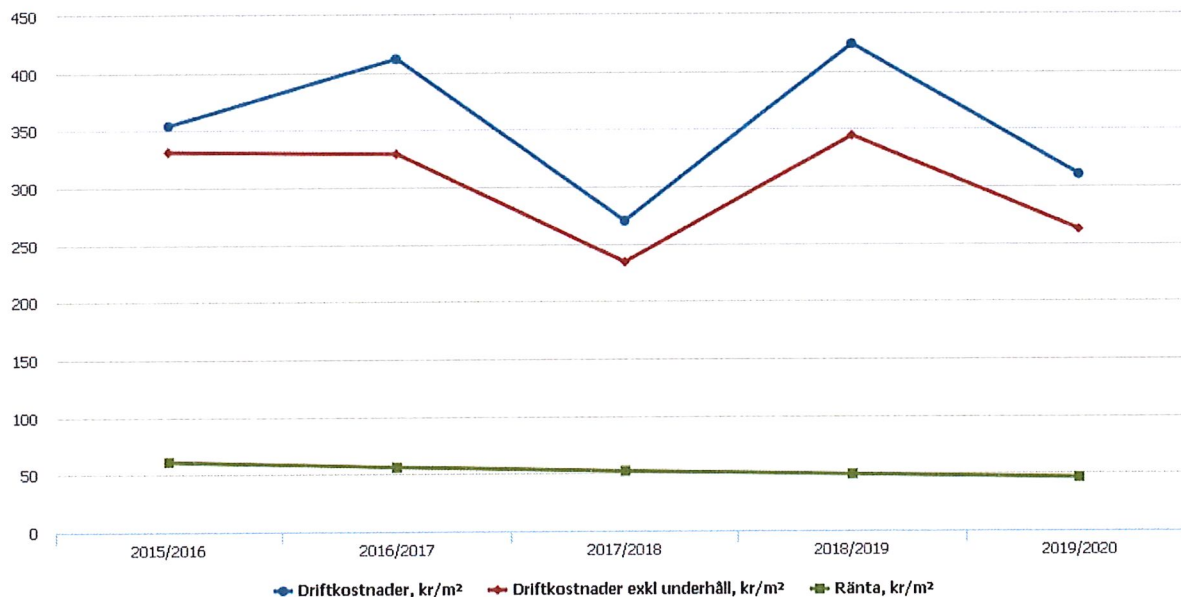
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *ny*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 280	2 244	2 027	2 159	2 092
Årets resultat	385	-1	445	328	373
Resultat exklusive avskrivningar	742	356	803	686	730
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	337	-49	398	301	365
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	131	131	131	125	118
Balansomslutning	12 776	13 090	12 701	12 468	12 381
Soliditet %	34	30	31	28	26
Likviditet %	515	298	511	413	315
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	709	695	681	668
Driftkostnader, kr/m ²	310	424	270	412	354
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	262	344	234	329	331
Ränta, kr/m ²	46	49	52	56	61
Underhållsfond, kr/m ²	1 256	1 173	1 122	962	889
Lån, kr/m ²	2 590	2 664	2 739	2 813	2 887



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 995	3 626 704	134 411	-1 509
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 509	1 509
Reservering underhållsfond		405 000	-405 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 627	147 627	
Årets resultat				384 566
Vid årets slut	189 995	3 884 077	-124 471	384 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	132 902
Årets resultat	384 566
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-405 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 627
Summa	260 095

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **260 095**

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

by

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 280 542	2 243 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 510	153 938
Summa rörelseintäkter		2 437 052	2 397 730
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-958 369	-1 309 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-572 945	-565 759
Personalkostnader	Not 6	-25 420	-23 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 569	-357 569
Summa rörelsekostnader		-1 914 303	-2 256 264
Rörelseresultat		522 749	141 466
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 601	2 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-140 784	-151 596
Summa finansiella poster		-138 183	-142 975
Resultat efter finansiella poster		384 566	-1 509
Årets resultat		384 566	-1 509

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 297 044	9 654 613
Summa materiella anläggningstillgångar		9 297 044	9 654 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		9 357 044	9 714 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	50	112
Övriga fordringar	Not 14	39 649	27 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	162 765	167 910
Summa kortfristiga fordringar		202 464	195 272
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 216 009	3 180 389
Summa kassa och bank		3 216 009	3 180 389
Summa omsättningstillgångar		3 418 472	3 375 661
Summa tillgångar		12 775 517	13 090 274

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 995	189 995
Fond för yttre underhåll		3 884 077	3 626 704
Summa bundet eget kapital		4 074 072	3 816 699
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-124 471	134 411
Årets resultat		384 566	-1 509
Summa fritt eget kapital		260 095	132 902
Summa eget kapital		4 334 167	3 949 601
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 777 500	8 007 500
Summa långfristiga skulder		7 777 500	8 007 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	230 000	230 000
Leverantörsskulder	Not 18	143 754	617 665
Skatteskulder	Not 19	9 718	6 356
Övriga skulder	Not 20	0	8 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	280 378	270 208
Summa kortfristiga skulder		663 850	1 133 173
Summa eget kapital och skulder		12 775 517	13 090 274

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2022
Stamreovering	Linjär	45	2053
Fasadunderhåll	Linjär	35	2025
Markanläggning Sophus	Linjär	10	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar. *uj*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 889 532	1 852 596
Hyror, lokaler	54 552	54 552
Hyror, garage	18 288	18 288
Hyror, p-platser	21 900	22 275
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 366	-1 675
Bränsleavgifter, bostäder	297 636	297 756
Summa nettoomsättning	2 280 542	2 243 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	144 000	144 000
Övriga ersättningar	11 215	9 578
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	1 118	0
Summa övriga rörelseintäkter	156 510	153 938

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-147 627	-246 724
Reparationer	-49 950	-62 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 250	-62 170
Försäkringspremier	-30 313	-29 261
Kabel- och digital-TV	-116 295	-116 294
Pcb/Radonsanering	-14 445	-344 730
Återbäring från Riksbyggen	0	6 400
Obligatoriska besiktningar	-22 450	0
Bevakningskostnader	-6 230	-845
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 101	-3 264
Förbrukningsinventarier	-10 695	-6 653
Vatten	-77 968	-75 110
Fastighetsel	-49 608	-45 710
Uppvärmning	-306 085	-289 101
Sophantering och återvinning	-35 914	-31 882
Förvaltningsarvode drift	-438	-1 313
Summa driftkostnader	-958 369	-1 309 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-527 174	-514 354
IT-kostnader	-11 850	-11 850
Arvode, yrkesrevisorer	-12 194	-11 369
Övriga förvaltningskostnader	-2 378	-8 466
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 871	-9 123
Kontorsmateriel	-1 881	-4 593
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-62	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 440	-3 460
Bankkostnader	-1 870	-1 870
Summa övriga externa kostnader	-572 945	-565 759

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-9 855	-8 395
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Sociala kostnader	-2 865	-3 428
Summa personalkostnader	-25 420	-23 323

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-15 152	-15 152
Avskrivningar tillkommande utgifter	-342 417	-342 417
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-357 569	-357 569

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 582	2 823
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 601	2 861

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-140 784	-151 596
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-140 784	-151 596

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 770 239	1 770 239
Standardförbättringar, ombyggnader	12 717 275	12 717 275
Mark	360 000	360 000
	14 847 514	14 847 514
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 847 514	14 847 514
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 724 788	-1 709 636
Standardförbättringar, ombyggnader	-3 468 113	-3 125 696
	-5 192 901	-4 835 332
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-15 152	-15 152
Årets avskrivning standardförbättringar, ombyggnader	-342 417	-342 417
	-357 569	-357 569
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 550 470	-5 192 901
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 297 044	9 654 613
Varav		
Byggnader	30 299	45 451
Mark	360 000	360 000
Standardförbättringar, ombyggnader	8 906 745	9 249 162

Taxeringsvärden

Bostäder	19 899 000	19 899 000
Lokaler	709 000	709 000
Totalt taxeringsvärde	20 608 000	20 608 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 260 000</i>	<i>15 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 348 000</i>	<i>5 348 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
120 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 000	60 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	50	112
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	112

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	32 324	27 250
Övriga kortfristiga fordringar	7 325	0
Summa övriga fordringar	39 649	27 250

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 210	1 402
Förutbetalda försäkringspremier	15 468	14 846
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 484	130 284
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 383	19 383
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 220	1 995
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 765	167 910

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	810 794	808 019
Transaktionskonto	2 405 214	2 372 369
Summa kassa och bank	3 216 009	3 180 389

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 007 500	8 237 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 777 500	8 007 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,62%	2020-11-18	2 700 000,00	0,00	80 000,00	2 620 000,00
NORDEA	1,70%	2021-01-20	5 537 500,00	0,00	150 000,00	5 387 500,00
Summa			8 237 500,00	0,00	230 000,00	8 007 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 857 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020–2021 (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 2020–2021. 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 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	143 754	617 665
Summa leverantörsskulder	143 754	617 665

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	1 282	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	64 250	62 170
Debiterad preliminärskatt	-55 814	-55 814
Summa skatteskulder	9 718	6 356

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 944
Summa övriga skulder	0	8 944

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

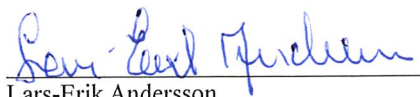
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	18 572	19 089
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 998	35 300
Upplupna elkostnader	701	0
Upplupna vattenavgifter	19 681	0
Upplupna värmekostnader	10 581	6 944
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 845	203 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 378	270 208

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000

Styrelsens underskrifterSkövde 2020-10-06

Ort och datum



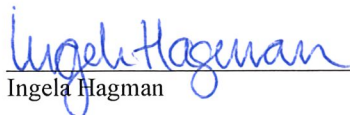
Lars-Erik Andersson



Gull-Britt Johansson



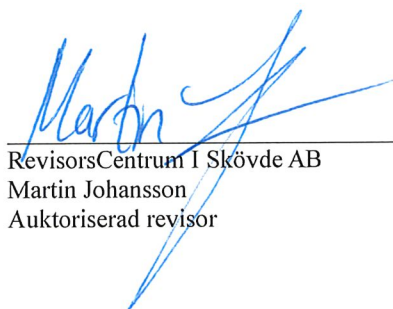
Anna Vestlin



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/10 2020

RevisorsCentrum I Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2
Org.nr 766600-1719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorps hus nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 19 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Skultorpshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skultorpshus 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

