allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Eskilstunahus 8
Org nr: 718000-3480



allabrf.se

§ 59 Dagordning

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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

t) Stämmans avslutande

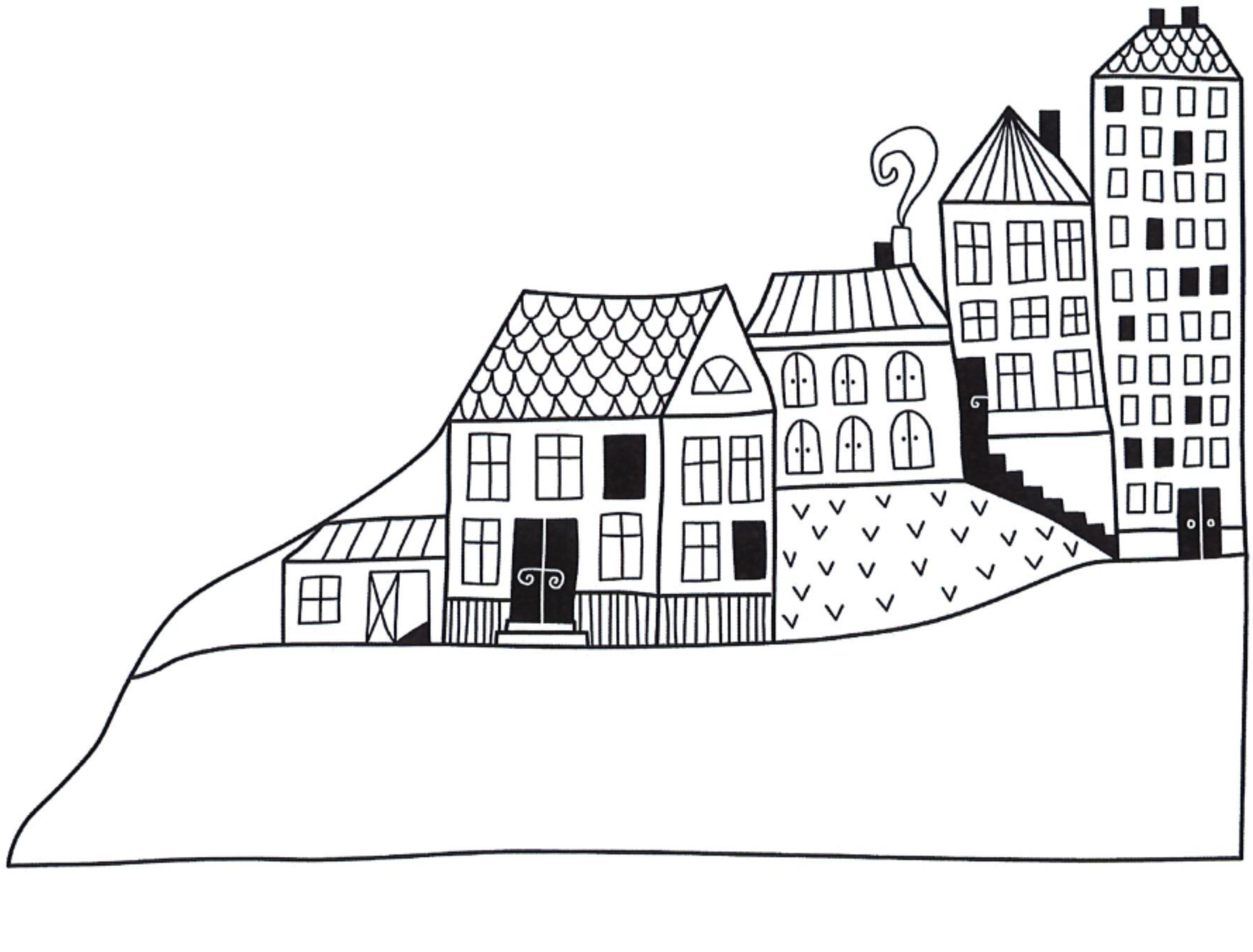
allabrf.se

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. bland annat högre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 249% till 274%

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 277 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nonien 1 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Västergatan 17 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
6	24	0	0	0	0	30
			Antal garage: 8		Antal lokaler:2	

Total tomtarea	1 334 m²
Total bostadsarea	1 551 m²
Total lokalarea	203 m²

Årets taxeringsvärde	14 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 257 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 61tkr och planerat underhåll för 85tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast april 2019. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte till LED-belysning i källare & på vind	2017/2018	28 tkr
Ny entrédörr och dörrstängare i källaren.	2017/2018	24 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (Frånluftsfläktar på tak)	72 150 kr
Huskropp utvändigt (Fasad)	12 983 kr

Planerat underhåll

- Behov att åtgärda fuktskada i mangelrum + avrinning runt husgrund.
- Behov att åtgärda sprickor och sättningsproblem.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zlatko Benko	Ordförande	2019/2020
Berit Landeborn	Vice ordförande	2018/2019
Martin Haaparanta	Ledamot	2019/2020
Linnéa Sipinen	Ledamot	2018/2019
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edvin Jobark	Suppleant	2019/2020
Kim Pulkki	Suppleant	2018/2019
Lise-Lott Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eskilstuna Kpmg	Auktoriserad revisor	2018/2019
Marja Pesonen	Förtroendevald föreningsrevisor	2019/2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Talman	2018/2019
Ritva Nurmela	2019/2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se årets utförda underhåll sida 5, för information.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 5% . Hyran för garage höjdes med 14% senast 2011-09-01.

På grund av högre kostnader för löpande utgifter men främst förväntat ökade kostnader för underhåll har styrelsen beslutat att öka årsavgiften samt värmetillägget med 3% fr.o.m. 2020-01-01.

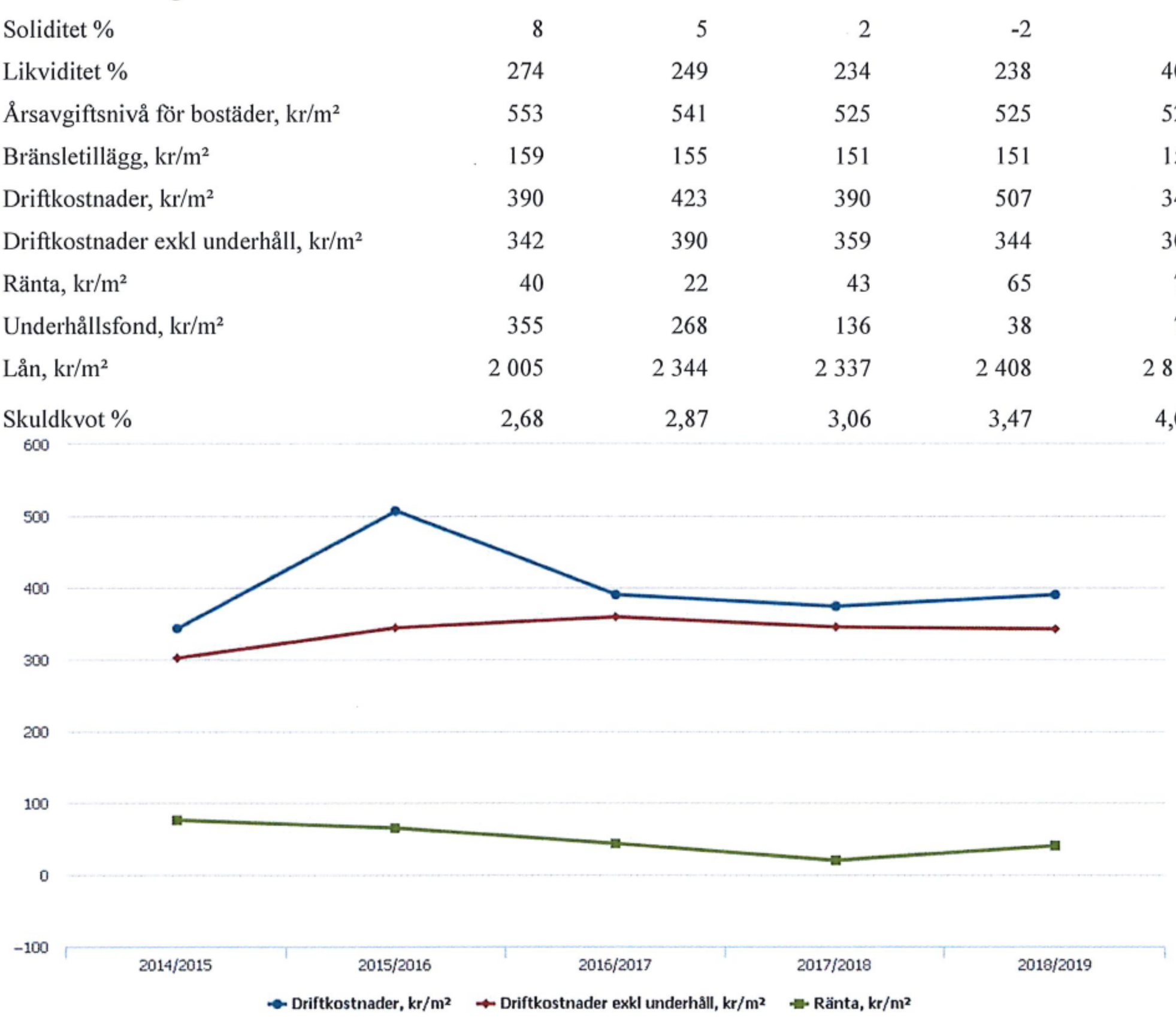
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

allabrf.se

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 121	1 097	1 065	1 065	1 065
Resultat efter finansiella poster	90	162	139	-167	94
Årets resultat	90	162	139	-167	94
Resultat exklusive avskrivningar	277	349	326	19	280
Avsättning till underhållsfond kr/m²	167	148	137	128	57
Balansomslutning	4 202	4 207	4 094	4 466	5 346
Soliditet %	8	5	2	-2	2
Likviditet %	274	249	234	238	409
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	553	541	525	525	525
Bränsletillägg, kr/m²	159	155	151	151	151
Driftkostnader, kr/m²	390	423	390	507	343
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	342	390	359	344	302
Ränta, kr/m²	40	22	43	65	76
Underhållsfond, kr/m²	355	268	136	38	72
Lån, kr/m²	2 005	2 344	2 337	2 408	2 818
Skuldkvot %	2,68	2,87	3,06	3,47	4,08



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter, avsättning till reparationsfond 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.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 996	415 415	-392 967	162 654
Disposition enl. årsstämmobeslut			162 654	-162 654
Reservering underhållsfond		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 133	85 133	
Årets resultat				90 190
Vid årets slut	**40 996**	**623 282**	**-438 180**	**90 190**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-230 313
Årets resultat	90 190
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-293 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 133
Summa	**-347 989**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 347 989**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 121 293	1 096 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 749	167 650
Summa rörelseintäkter		**1 311 042**	**1 264 265**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-684 732	-655 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 507	-177 268
Personalkostnader	Not 6	-66 965	-52 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 818	-186 787
Summa rörelsekostnader		**-1 156 023**	**-1 071 894**
Rörelseresultat		**155 020**	**192 371**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 320	4 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 021	1 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-70 170	-35 044
Summa finansiella poster		**-64 829**	**-29 717**
Resultat efter finansiella poster		**90 190**	**162 654**
Årets resultat		**90 190**	**162 654**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 820 326	3 007 144
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 820 326**	**3 007 144**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 000**	**45 000**
Summa anläggningstillgångar		**2 865 326**	**3 052 144**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	6 212
Övriga fordringar	Not 14	66 370	71 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	102 282	70 451
Summa kortfristiga fordringar		**168 652**	**147 793**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 167 783	1 007 149
Summa kassa och bank		**1 167 783**	**1 007 149**
Summa omsättningstillgångar		**1 336 435**	**1 154 942**
Summa tillgångar		**4 201 760**	**4 207 086**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 996	40 996
Fond för yttre underhåll		623 282	415 415
Summa bundet eget kapital		**664 278**	**456 411**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-438 179	-392 967
Årets resultat		90 190	162 654
Summa fritt eget kapital		**-347 989**	**-230 313**
Summa eget kapital		**316 288**	**226 098**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 398 000	3 517 000
Summa långfristiga skulder		**3 398 000**	**3 517 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	119 000	119 000
Leverantörskulder	Not 18	85 124	49 923
Övriga skulder	Not 19	96 803	134 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	186 545	160 311
Summa kortfristiga skulder		**487 472**	**463 988**
Summa eget kapital och skulder		**4 201 760**	**4 207 086**

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
Standardförbättringar	Linjär	12	2021
Balkonginglasning	Linjär	30	2043
Badrumsrenovering	Linjär	20	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	857 860	838 980
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 000	-30 000
Hyror, lokaler	24 844	24 336
Hyror, garage	22 320	22 320
Bränsleavgifter, bostäder	246 269	240 979
Summa nettoomsättning	**1 121 293**	**1 096 615**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	41 515	41 285
Balkonginglasning	108 300	107 700
Övriga ersättningar	18 104	9 465
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	21 651	9 020
Summa övriga rörelseintäkter	**189 749**	**167 650**

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-85 133	-51 461
Reparationer	-61 038	-44 799
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 303	-39 543
Tomträttsavgäld	-76 749	-76 750
Försäkringspremier	-22 195	-19 278
Kabel- och digital-TV	-37 973	-37 968
Återbäring från Riksbyggen	2 300	1 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-31 954
Serviceavtal	-5 559	-5 392
Obligatoriska besiktningar	-3 269	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 732
Snö- och halkbekämpning	-14 125	-11 450
Förbrukningsinventarier	-4 432	-2 653
Vatten	-60 204	-56 829
Fastighetsel	-28 259	-25 996
Uppvärmning	-199 064	-203 352
Sophantering och återvinning	-44 729	-43 399
Summa driftkostnader	**-684 732**	**-655 806**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-146 316	-140 088
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 081	-8 810
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 421	-9 465
Kontorsmateriel	-2 938	-2 900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 150	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 610	-2 700
Bankkostnader	-2 066	-1 891
Övriga externa kostnader	0	-1 415
Summa övriga externa kostnader	**-217 507**	**-177 268**

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-14 733	-7 851
Styrelsearvoden	-31 850	-25 000
Sammanträdesarvoden	-6 000	-6 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-1 500
Pensionskostnader	0	-106
Övriga personalkostnader	-302	-200
Sociala kostnader	-13 480	-11 125
Summa personalkostnader	**-66 965**	**-52 033**

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-83 522
Avskrivningar tillkommande utgifter	-186 818	-103 265
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-186 818**	**-186 787**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 320	4 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**4 320**	**4 320**

allabrf.se

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	1 006	999
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 021**	**1 007**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån*	-70 170	9 216
Övriga räntekostnader	0	-44 260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-70 170**	**-35 044**

**Den årliga räntekostnaden ligger på c:a 50tkr. Pga felperiodisering föregående år, är det en för låg kostnad 2017/2018 och en för hög kostnad 2018/2019.*

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	912 211	912 211
Standardförbättringar	5 052 828	5 052 828
	5 965 039	**5 965 039**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 965 039**	**5 965 039**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-912 211	-912 211
Standardförbättringar	-2 045 684	-1 858 897
	- 2 957 895	**- 2 771 108**
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-186 818	-186 787
	- 186 818	**- 186 787**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 3 144 713**	**- 2 957 895**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 820 326**	**3 007 144**
Varav		
Standardförbättringar	2 820 326	3 007 144
Taxeringsvärden		
Bostäder & Mark	14 119 000	11 861 000
Lokaler	437 000	396 000
Totalt taxeringsvärde	**14 556 000**	**12 257 000**
varav byggnader	*9 569 000*	*8 177 000*
varav mark	*4 987 000*	*4 080 000*

allabrf.se

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	**45 000**	**45 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 212
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**6 212**

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	46 081
Skattekonto	66 370	25 049
Summa övriga fordringar	**66 370**	**71 130**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 852	6 491
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 491	46 333
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 165	3 164
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 616	8 306
Förutbetald tomträttsavgäld	6 158	6 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**102 282**	**70 451**

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	349	285
Bankmedel	653 670	402 664
Transaktionskonto	513 763	604 200
Summa kassa och bank	**1 167 783**	**1 007 149**

allabrf.se

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	3 517 000	3 636 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-119 000	-119 000
Långfristig skuld vid årets slut	**3 398 000**	**3 517 000**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-12-30	2 650 000,00	0,00	0,00	2 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-06-01	986 000,00	0,00	119 000,00	867 000,00
Summa			**3 636 00,00**	**0,00**	**119 000,00**	**3 517 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 119 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 119 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	52 209	49 923
Ej reskontraförda leverantörsskulder	32 915	0
Summa leverantörskulder	**85 124**	**49 923**

Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-32 915	-33 349
Medlemmarnas reparationsfonder	128 267	163 787
Skuld sociala avgifter och skatter	911	466
Avräkning hyror och avgifter	540	420
Clearing	0	3 430
Summa övriga skulder	**96 803**	**134 754**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	0	-171
Upplupna räntekostnader	8 786	-9 216
Upplupna elkostnader	4 749	4 254
Upplupna vattenavgifter	10 026	9 760
Upplupna värmekostnader	7 565	7 937
Upplupna kostnader för renhållning	7 711	7 372
Upplupna styrelsearvoden	0	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 988	30 980
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 719	107 895
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**186 545**	**160 311**

Not 21 Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Se information under planerat underhåll, sida 5.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 191023
Ort och datum

Zlatko Benko

Berit Landeborn

Martin Haaparanta

Linnéa Sipinen

Johanna Dris

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/11 2019
KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Marja Pesonen
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Eskilstunahus nr 8, org. nr 718000-3480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Eskilstunahus nr 8 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Eskilstunahus nr 8 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Eskilstuna den 22/11 2019

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Marja Pesonen
Förtroendevald revisor

allabrf.se

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter

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

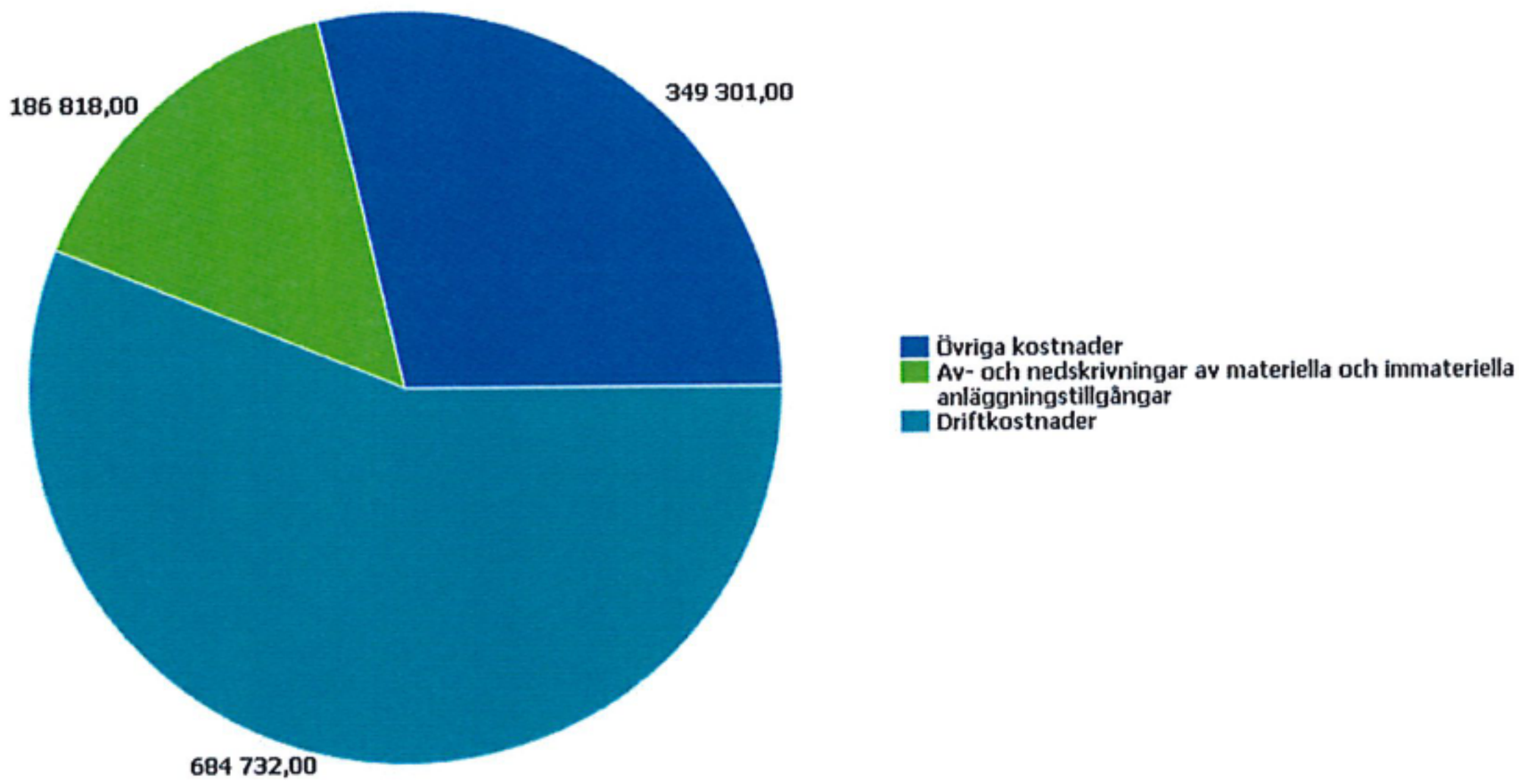
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

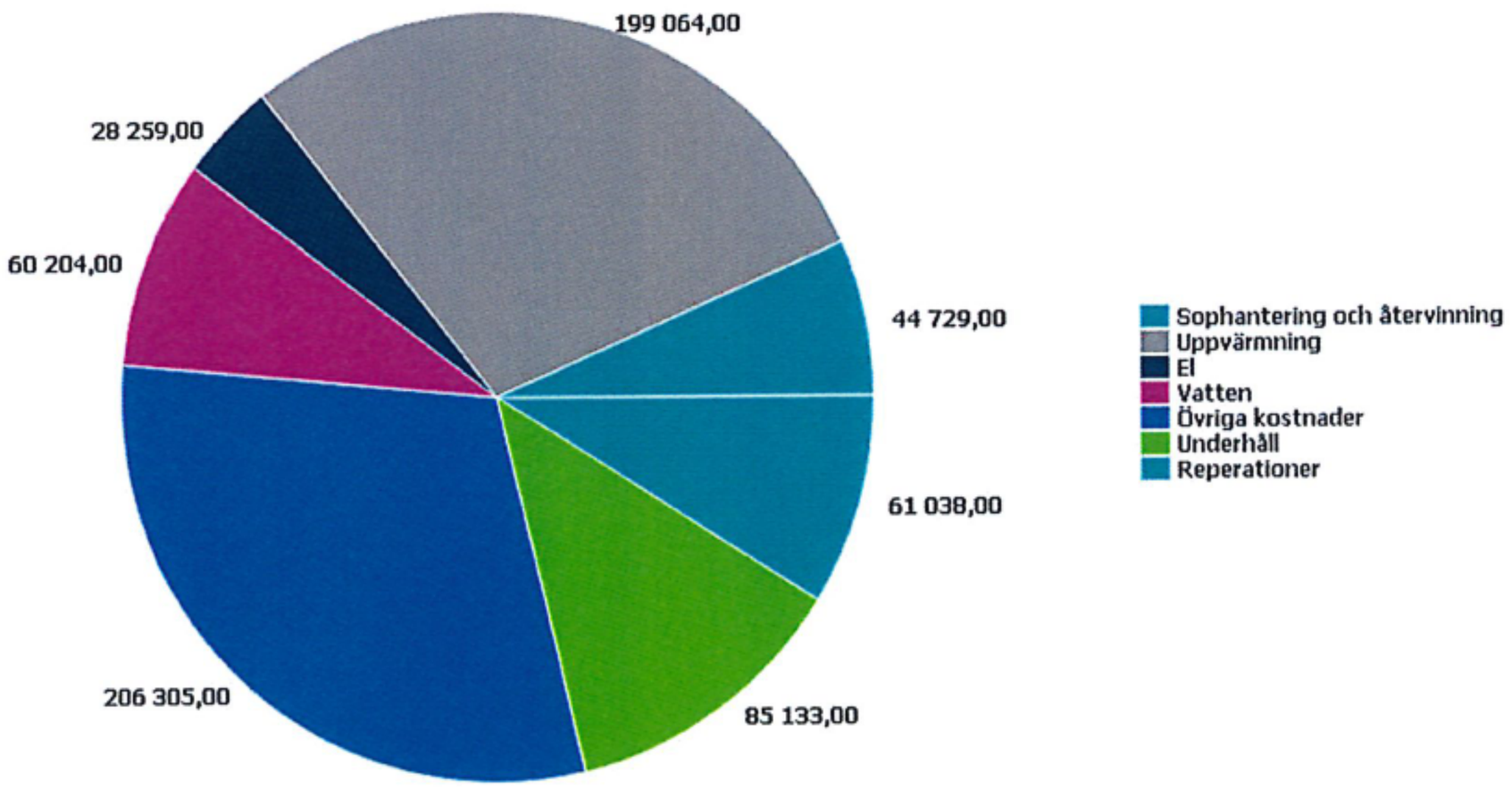
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	684 732	655 806
Övriga externa kostnader	217 507	177 268
Personalkostnader	66 965	52 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	186 818	186 787
Finansiella poster	64 829	29 717
Summa kostnader	**1 220 852**	**1 101 610**



Driftkostnadsfördelning



RBF Eskilstunahus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Eskilstunahus 8 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