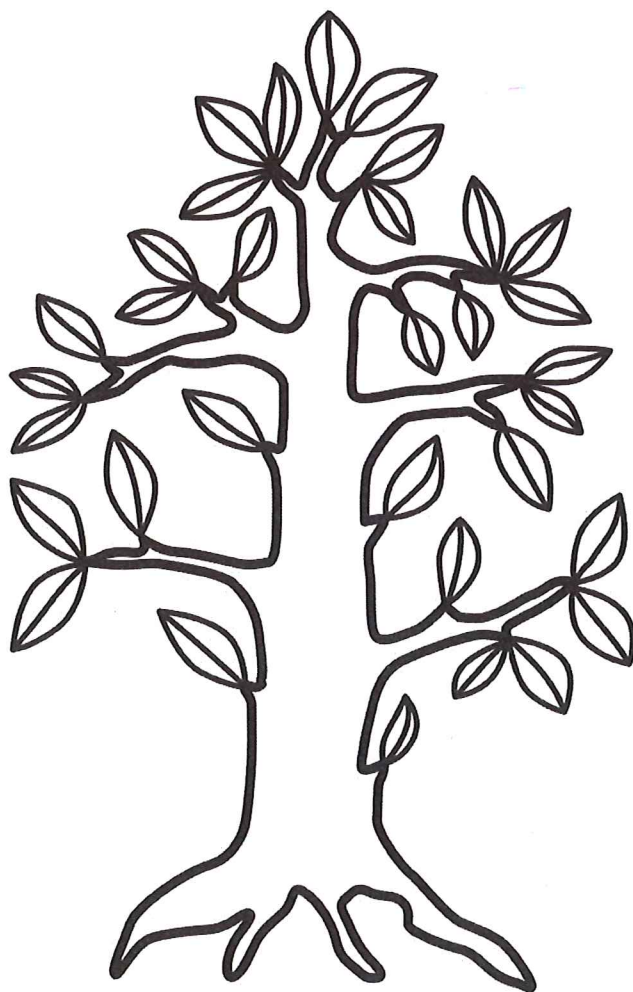

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

Riksbyggen Brf Skarahus 2
Org nr: 768400-1345



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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Skarahus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhålls- och reparationskostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. dels ett avbetalt lån, dels ett omsatt lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre driftkostnader, främst underhålls- och reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på kostnader för planerat underhåll.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Skarahus nr 2 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 471 % till 562 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 81 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomt nr 2 i kv Kometen i Skara kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Skaraborgsgatan 44 A och B i Skara.

Årets taxeringsvärde:	6 785 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde:	6 785 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
7	1		11			19
Antal hyresrätter:2		Antal lokaler:1		Antal garage:0		Antal P-platser:23

Total tomtatarea: 1 624 m²

Total bostadsarea: 1 285 m²

Varav hyresrätter: 90 m²

Total lokalarea: 84 m²

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 Riksbyggen styrelse.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vatten och avlopp	Skara Energi
Elddistribution	Skara Energi
Fjärrvärme	Skara Energi
Kabeltv	Comhem AB

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1320 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 132 tkr (96 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 85 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Fönsterbyte	2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer/Styrsystem värme	49

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markarbeten planeras	2017/2018	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning
Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Åke Gilbertsson Lena Persson Ljubin Volcevski Tibe Tesfazgi Martin Johansson	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	2017 2017 2018 2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Marie Strandh Nada Georgievski Britt Kjellqvist	Utsedd av Riksbyggen	2017 2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Kommentar
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB

Suppleant revisorer	Uppdrag	Kommentar
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB

Valberedning	Kommentar
Evy Gilbertsson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2016 då den höjdes med 5 % samt 1 oktober 2013 då bränsleavgiften höjdes med 20 %.

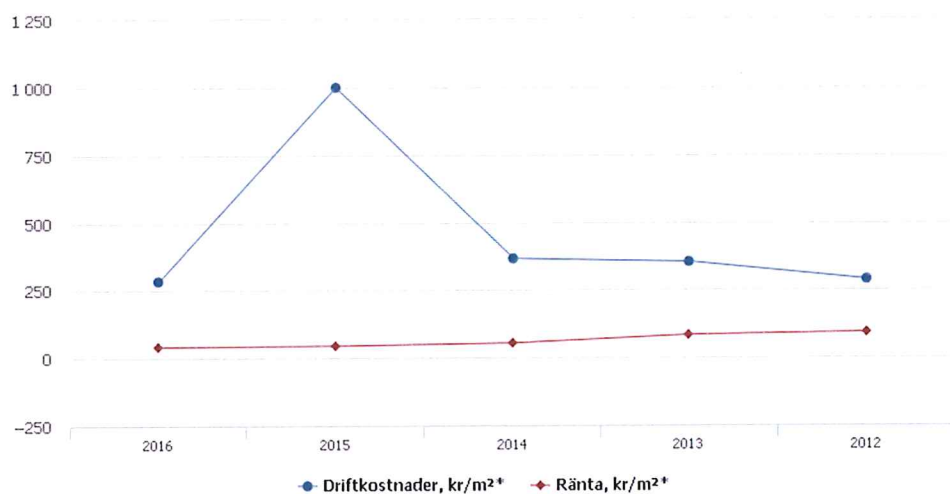
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Men bränsleavgiften kommer att höjas med 10 % från och med 1 oktober 2017.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	914 469	887 078	872 914	871 228	850 988
Resultat efter finansiella poster	206 267	-799 943	46 559	68 672	146 771
Årets resultat	206 267	-799 943	46 559	68 672	146 771
Resultat före avskrivningar	287 533	-718 647	127 855	156 636	219 988
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	171 533	-862 647	-10 145	54 361	117 313
Avsättning till underhållsfond kr/m²	85	105	101	75	75
Balansomslutning	4 142 069	4 086 847	4 491 494	4 575 776	4 527 642
Soliditet %	12	7	24	23	22
Likviditet %	562	471	578	516	620
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	560	540	496	496	493
Bränsletillägg, kr/m²	108	108	107	106	93
Driftkostnader, kr/m²	283	999	366	353	288
Ränta, kr/m²	41	44	54	83	93
Underhållsfond, kr/m²	289	240	450	391	383
Lån, kr/m²	2 549	2 662	2 349	2 420	2 489

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	143 131			328 107	625 537	-799 943
Disposition enl. årsstämmobeslut					-799 943	799 943
Reservering underhållsfond ianspråktagande av underhållsfond				116 000	-116 000	
Årets resultat				-48 750	48 750	206 267
Vid årets slut	143 131			395 357	-241 656	206 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-174 406
Årets resultat	206 267
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-116 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 750
Summa	-35 389

Att balansera i ny räkning -35 389

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	914 469	887 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	886	14
Summa rörelseintäkter		915 355	887 092
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-387 740	-1 366 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 897	-153 520
Personalkostnader	Not 6	-29 822	-29 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 266	-81 296
Summa rörelsekostnader		-659 725	-1 631 059
RÖRELSERESULTAT		255 630	-743 967
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 024	2 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 105	2 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-55 492	-60 728
Summa finansiella poster		-49 363	-55 976
Resultat efter finansiella poster		206 267	-799 943
Resultat före skatt		206 267	-799 943
Årets resultat		206 267	-799 943

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 708 914	2 790 180
Summa materiella anläggningstillgångar		2 708 914	2 790 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		2 730 914	2 812 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	25 339	0
Övriga fordringar	Not 13	5 462	4 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	17 249	14 390
Summa kortfristiga fordringar		48 050	19 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 363 106	1 255 310
Summa kassa och bank		1 363 106	1 255 310
Summa omsättningstillgångar		1 411 155	1 274 667
SUMMA TILLGÅNGAR		4 142 069	4 086 847

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	143 131	143 131	
Fond för yttre underhåll	395 357	328 107	
Summa bundet eget kapital	538 488	471 238	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-241 656	625 537	
Årets resultat	206 267	-799 943	
Summa fritt eget kapital	-35 389	-174 406	
Summa eget kapital	503 098	296 831	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 387 862	3 519 241
Summa långfristiga skulder		3 387 862	3 519 241
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	15 181	10 784
Övriga skulder	Not 18	49 398	47 948
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	101 379	124 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	85 151	87 371
Summa kortfristiga skulder		251 109	270 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 142 069	4 086 847	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	Slutavskrivet	2014
Tillkomande utgifter	Linjär	43	2047

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-06-30	2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	668 947	645 056
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 148	-3 148
Hyror, bostäder	56 134	52 832
Hyror, lokaler	46 224	46 031
Hyror, p-platser	4 140	4 140
Hyror, övriga	708	708
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-1 800
Bränsleavgifter, bostäder	142 423	142 419
Elavgifter	840	840
Summa Nettoomsättning	914 469	887 078

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Fakturerade kostnader	900	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	14
Summa Övriga rörelseintäkter	886	14

Not 4 Driftkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-48 750	-432 097
Reparationer	-6 457	-608 603
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 923	-21 923
Försäkringspremier	-14 007	-13 301
Kabel- och digital-TV	-10 203	-13 522
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 800
Förbrukningsinventarier och programvara "	-337	-1 567
Vatten	-34 167	-37 548
Fastighetsel	-21 629	-28 708
Uppvärmning	-177 484	-141 454
Sophantering och återvinning	-21 247	-17 142
Förvaltningsarvode drift	-34 036	-53 908
Summa Driftkostnader	-387 740	-1 366 973

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-145 181	-139 921
IT-kostnader	-1 621	0
Arvode, yrkesrevisor	-8 625	-7 525
Övriga försäljningskostnader	-1 387	-4 426
Kreditupplysningar	-2 325	0
Kontorsmateriel	-1 298	0
Telefon och porto	-325	-210
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 008
Bankkostnader	-135	-430
Summa Övriga externa kostnader	-160 897	-153 520

Not 6 Personalkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-26 500	-26 500
Summa Personalkostnader	-26 500	-26 500
Sociala kostnader	-3 322	-2 770
	-29 822	-29 270

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Standardförbättringar	-81 266	-81 296
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-81 266	-81 296

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	92
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 232	2 492
Övriga ränteintäkter	1 873	144
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 105	2 728

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-55 492	-60 728
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-55 492	-60 728

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 083 097	1 083 097
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	3 210 000	3 210 000
Summa	4 563 097	4 563 097

Årets anskaffningar

Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	4 563 097	4 563 097

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 083 097	-1 083 097
Tillkommande utgifter	-689 820	-608 524
Summa	- 1 772 917	- 1 691 621

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 266	-81 296

Summa	- 81 266	- 81 296
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 854 183	- 1 772 917

Restvärde enligt plan vid årets slut	2 708 914	2 790 180
--------------------------------------	-----------	-----------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	2 438 914	2 520 180

Not 11 Andra långfristiga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	25 339	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 339	0
Not 13 Övriga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	2 970	2 497
Skattekonto	2 492	2 470
Summa Övriga fordringar	5 462	4 967
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	7 964
Upplupna ränteintäkter	1 943	92
Förutbetalda försäkringspremier	7 018	6 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 288	0
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 249	14 390
Not 15 Kassa och bank	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	1 002 232	800 000
Transaktionskonto	360 873	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	455 310
Summa Kassa och bank	1 363 106	1 255 310

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	3 489 241	3 643 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-101 379	-124 672
Långfristig skuld vid årets slut	3 387 862	3 519 241

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2017-08-24	1 026 375,00	0,00	31 500,00	994 875,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2018-09-01	1 955 000,00	0,00	60 000,00	1 895 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2020-09-30	612 538,00	0,00	13 172,00	599 366,00
SWEDBANK			50 000,00	0,00	50 000,00	0,00
Summa			3 643 913,00	0,00	154 672,00	3 489 241,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 101 379,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 405 516,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 982 346,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	15 181	10 784
Summa Leverantörsskulder	15 181	10 784

Not 18 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	44 088	42 638
Skuld sociala avgifter och skatter	5 310	5 310
Summa Övriga skulder	49 398	47 948

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	101 379	124 672
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	101 379	124 672

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	6 111	7 130
Upplupna värmekostnader	6 701	0
Upplupna revisionsarvodena	8 466	8 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 873	72 181
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 151	87 371

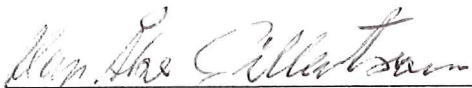
Ställda säkerheter
Företagsinteckning

4 416 700 4 416 700

Styrelsens underskrifter

Skara 2017-09-13

Ort och datum



Hans-Åke Gilbertsson



Lena Persson

Ljubin Volceviski



Tibe Tesfagi



Martin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 9/10 2017

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 2

Org.nr 768400-1345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 9 oktober 2017



Anders Karlsson.
Auktoriserad revisor

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, driftkostnader, 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.

Riksbyggen Brf Skarahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Skarahus 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

