

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skövdehus nr 21  
Org nr: 716410-4874



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 119 417 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är 150 tkr lägre än föregående år. Föreningens reparationskostnader, fjärrvärmekostnader samt kostnaden för digitala tjänster har ökat jämfört med föregående år. 2020 är det första helåret avseende avtalet med Telia på digitala tjänster. Avtalet löper på 5 år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget är högre. Det är föreningens driftskostnader samt räntekostnader som är betydligt lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning, efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 442% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 442% till 553%.

I resultatet ingår avskrivningar med 862 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 931 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kompaniet 1 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 84 lägenheter. I de två höghusen finns 59 lägenheter och i radhusen finns ytterligare 25 lägenheter. På fastigheten finns även ett parkeringsgarage med plats för 87 bilar. Byggnaderna är uppförda 1991–1992. Fastigheternas adress är Norra Trängallén 12-26 2-10 i Skövde.

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

**Lägenhetsfördelning**

	<b>Antal</b>
2 rok	19 st
3 rok	29 st
4 rok	8 st
5 rok	28 st
Summa	84 st

**Dessutom tillkommer**

	<b>Antal</b>
Garageplatser	88 st
Total tomtarea	10 330 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 529 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	96 981 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 981 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB
El	Luleå Energi AB

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 371 tkr och planerat underhåll för 733 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 899 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 090 tkr (145 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret, gjorts med 700 tkr (93 kr/m<sup>2</sup>). Den ingående behållningen i underhållsfonden tillsammans med årets avsättning gör att styrelsen bedömer att medel finns för framtida underhållsåtgärder.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Tak över P-däck	1999
Inglasning balkonger	2000
Ombyggnad Fastighetsel	2000
Ventilation höghusen	2010
Ventilation radhusen	2012–2013
Utemiljö	2014
Åtgärder i undercentral	2014
Radonåtgärder	2016
Målning garage och radhus	2017
Utemiljö	2018
Målning förråd vid radhus	2018
Belysning samt målning av trapphus	2019
Undercentral	2019
Utemiljö	2019
Renovering golv och tak i garage	2019

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp (tkr)
Gemensamma utrymmen (Torktumlare)	34
Installationer (kanalrensning samt byte låssystem)	578
Huskropp utvändigt (justering fönster)	17
Markytor (nedtagning träd)	22
Garage och p-platser (Byte stoppknapp)	24
Övrigt	58

Planerat underhåll	År
Hissar	2021
Ventilation höghusen	2021
Takunderhåll	2021
Garageportar	2021

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Harry Svensson	Ordförande	2021
Per Persson	Sekreterare	2021
Peter Tagesson	Vice ordförande	2022
Kaisa Andersson	Ledamot	2022
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sara Bäckström	Suppleant	2021
Annika Edvinsson	Suppleant	2021
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor Förtroendevald 2021
Jonas Augustsson	revisor 2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mattias Thorell	2021
Rickard Karlsson	2021

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 8,5 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup>/år.

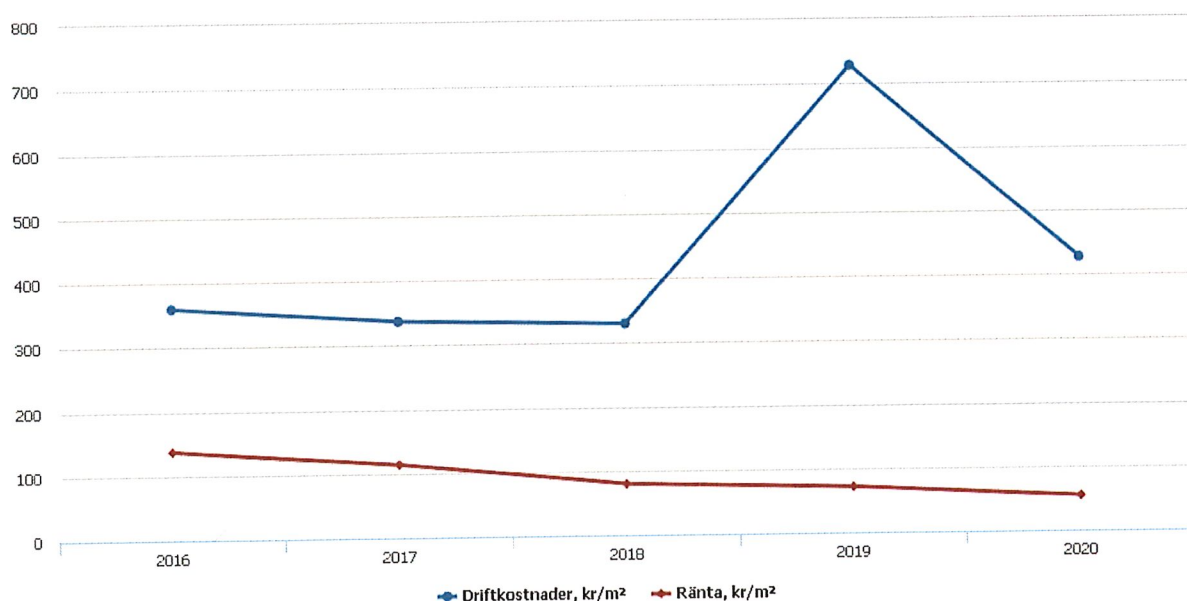
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergibilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 495	6 495	6 495	6 495	6 495
Resultat exklusive avskrivningar	1 931	-553	2 327	2 766	2 370
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 231	-1 161	1 719	2 158	1 762
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	93	81	81	81	81
Balansomslutning	56 097	56 204	59 490	58 771	59 522
Soliditet %	33	31	32	30	26
Likviditet %, exkl omförhandling lån	553	442	575	516	545
Likviditet % inkl omförhandling lån	61	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	798	798	798	798	798
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	427	728	330	337	359
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	55	72	80	114	137
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 078	684	1 042	923	808
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 867	4 987	5 226	5 332	5 697



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 002 985	5 147 256	5 797 370	-1 445 104
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		3 000 000	-3 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 445 104	1 445 104
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-733 067	733 067	
Årets resultat				1 068 384
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 002 985</b>	<b>8 114 189</b>	<b>1 385 333</b>	<b>1 068 384</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 352 266
Årets resultat	1 068 384
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	733 067
<b>Summa</b>	<b>2 453 717</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 453 717**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 495 636	6 495 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 948	24 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 598 584</b>	<b>6 519 921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 215 366	-5 479 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-988 338	-1 004 719
Personalkostnader	Not 6	-80 344	-83 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-862 314	-892 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 146 361</b>	<b>-7 460 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 452 223</b>	<b>-940 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 018	12 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 074	28 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-411 931	-545 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 839</b>	<b>-504 718</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 068 384</b>	<b>-1 445 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 068 384</b>	<b>-1 445 104</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	46 127 125	46 989 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 127 125</b>	<b>46 989 439</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	126 500	126 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 500</b>	<b>126 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 253 625</b>	<b>47 115 939</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2	0
Övriga fordringar	Not 14	44 726	39 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	329 822	325 812
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>374 550</b>	<b>365 520</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	9 469 148	8 722 618
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 469 148</b>	<b>8 722 618</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 843 698</b>	<b>9 088 138</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 097 323</b>	<b>56 204 077</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	8 002 985	8 002 985
Fond för yttre underhåll	8 114 189	5 147 256
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 117 174</b>	<b>13 150 241</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 385 333	5 797 370
Årets resultat	1 068 384	-1 445 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 453 717</b>	<b>4 352 266</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 570 891</b>	<b>17 502 507</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 646 201</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 346 201
Leverantörsskulder	Not 18	146 996
Skatteskulder	Not 19	36 329
Övriga skulder	Not 20	45 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	651 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 226 432</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>56 097 323</b>	<b>56 204 077</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	76 år
Inglasning balkonger	Linjär	20 år
Tak över P-däck	Linjär	33 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 006 048	6 006 048
Bränsleavgifter, bostäder	489 588	489 588
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 495 636</b>	<b>6 495 636</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	16 504	14 095
Fakturerade kostnader	1 440	3 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Övriga rörelseintäkter	62 217	6 778
Försäkringsersättningar	22 792	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 948</b>	<b>24 285</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-733 067	-3 304 520
Reparationer	-370 515	-287 313
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-333 186	-322 618
Försäkringspremier	-69 971	-67 163
Kabel- och digital-TV	-322 550	-283 011
Återbäring från Riksbyggen	0	12 200
Obligatoriska besiktningar	-69 548	-30 905
Bevakningskostnader	-900	-856
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 637	-16 585
Förbrukningsinventarier	-7 331	-41 288
Vatten	-199 013	-188 833
Fastighetsel	-577 952	-550 556
Uppvärmning	-388 343	-267 741
Sophantering och återvinning	-131 353	-130 670
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 215 366</b>	<b>-5 479 859</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-925 367	-914 750
Arvode, yrkesrevisorer	-15 150	-14 394
Övriga förvaltningskostnader	-1 261	-40 042
Kreditupplysningar	-2 250	-4 232
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 446	-11 628
Kontorsmateriel	-6 685	-11 099
Telefon och porto	0	-776
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-5 124
Bankkostnader	-10 055	-2 675
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-988 338</b>	<b>-1 004 719</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-44 000	-37 400
Sammanträdesarvoden	-20 925	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-2 800	-7 600
Sociala kostnader	-11 119	-11 490
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-80 344</b>	<b>-83 490</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-820 238	-820 238
Avskrivning Markanläggningar	-42 075	-42 075
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-29 925
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-862 314</b>	<b>-892 239</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	5 018	0
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	12 144
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 018</b>	<b>12 144</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 779	28 061
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	295	647
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 074</b>	<b>28 708</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-411 931	-545 570
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-411 931</b>	<b>-545 570</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	73 196 593	73 196 593
Standardförbättring ombyggnad	756 000	756 000
Markanläggning	1 402 516	1 402 516
Tomtmark	3 242 575	3 242 575
	<b>78 597 684</b>	<b>78 597 684</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>78 597 684</b>	<b>78 597 684</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-14 410 505	-13 518 267
	<b>-14 410 505</b>	<b>-13 518 267</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-820 238	-820 238
Årets avskrivning markanläggningar	-42 076	-42 076
Årets avskrivning Standardförbättringar	0	-29 925
	<b>-862 314</b>	<b>-892 239</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**  
**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-17 197 740	-17 197 740
	<b>-17 197 740</b>	<b>-17 197 740</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	42 407 690	43 227 928
Mark	3 242 575	3 242 575
Standardförbättring ombyggnad	0	0
Markanläggningar	476 860	518 936



**Taxeringsvärden**

Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	4 015 000	4 015 000
Småhus	33 966 000	33 966 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>96 981 000</b>	<b>96 981 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>66 445 000</i>	<i>66 445 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 536 000</i>	<i>30 536 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
253 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg	126 500	126 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>126 500</b>	<b>126 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	39 708	39 708
Andra kortfristiga fordringar	5 018	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>44 726</b>	<b>39 708</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 370	69 971
Förutbetalt förvaltningsarvode	231 342	228 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 874	26 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236	225
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>329 822</b>	<b>325 812</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	7 615 909	7 593 130
Transaktionskonto	1 853 239	1 129 489
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 469 148</b>	<b>8 722 618</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	36 646 201	37 546 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 446 201	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 300 000</b>	<b>36 646 201</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2020-02-28	5 300 000,00	-5 250 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,64%	2020-06-28	6 500 000,00	-6 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,64%	2020-10-23	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-12-30	7 000 000,00	0,00	100 000,00	6 900 000,00
SBAB	0,67%	2021-03-01	0,00	5 250 000,00	150 000,00	5 100 000,00
SWEDBANK	1,64%	2021-04-23	3 246 201,00	0,00	600 000,00	2 646 201,00
SWEDBANK	1,26%	2021-08-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SBAB	0,80%	2023-05-09	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-10-30	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>37 546 201,00</b>	<b>0,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>36 646 201,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr samt att omförhandla tre lån på 14 546 201 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 600 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	146 996	311 274
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>146 996</b>	<b>311 274</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	333 186	322 618
Debiterad preliminärskatt	-296 857	-296 813
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>36 329</b>	<b>25 805</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	30 594	30 360
Clearing	15 222	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45 816</b>	<b>30 360</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

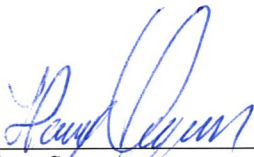
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	21 157	28 069
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 970	179 953
Upplupna elkostnader	57 475	53 454
Upplupna vattenavgifter	17 677	0
Upplupna värmekostnader	46 900	26 385
Upplupna revisionsarvoden	6 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 411	495 069
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>651 090</b>	<b>787 930</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 850 000	47 850 000

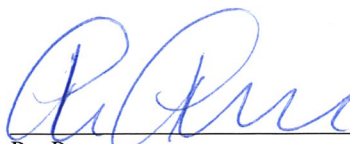
**Styrelsens underskrifter**

Skövde 2021-03-04

Ort och datum



Harry Svensson



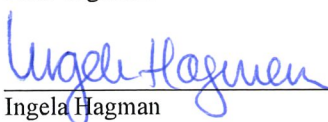
Per Persson



Peter Tagesson



Kaisa Andersson



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>12/3 2021</sup>  
RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Jonas Augustsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 21

Org.nr 716410-4874

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 21 för år 2020.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### **Den förtroendevalde 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 21 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 den auktoriserade revisorn 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.

Skövde den 12 mars 2021  
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Jonas Augustsson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jonas Augustsson

Revisor

Serienummer: 19670708xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2021-03-12 13:20:10Z



## ANDERS KARLSSON

Revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2021-03-12 14:39:13Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## 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.

# RBF Skövdehus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skövdehus nr 21 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](http://www.riksbyggen.se)

