

Årsredovisning

RBF SKÖVDEHUS NR 2
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 766600-1826

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RBF SKÖVDEHUS NR 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 100 kronor i återbäring samt 46 kronor i utdelning.

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMAN 2017-05-09

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande 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 skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning
inkomna ärenden:

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning
inkomna ärenden:

Fråga om antagande av nya stadgar

Den 1 juli 2016 trädde ett antal lagändringar i kraft i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. I anledning av dessa lagändringar är det nödvändigt att revidera de stadgar som antogs vid föreningsstämman 2015-05-12 samt 2016-05-10. Ändringarna avser främst kallelsetider till stämman samt styrelsens och revisorernas hantering av årsredovisningen. I övrigt är ändringarna i första hand redaktionella.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar justerade stadgar med de ändringar som framgår i detalj av bilaga 1.

För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstare för att anta nya stadgarna.

- T. Stämmans avslutande

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKÖVDEHUS NR 2

Styrelsen

Riksbyggen normalstadgar brf 2014, version 2016:1

– jämförelse med normalstadgar 2014

§ 5, 3 stycket

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

§ 17, 2 stycket (*Bestämmelsen ändrades i version 2015:1 av stadgarna, vissa föreningar har således redan denna skrivning.*)

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal¹ samt om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande² stycke.

§ 18, sista stycket

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 39, punkt 8

8. Brottsligt förfarande m m

§ 48, näst sista stycket

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatta i föreningens hus vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 57, 1 stycket

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

§ 58

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när om styrelsen finner skäl till det att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59, 1 stycket innan punktlista

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

§ 60, 1 och 3 stycket

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra sex (6) veckor och senast en (1) vecka två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 67, 1 stycket

Styrelsen ska senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 69, 3 stycket

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30 dagar) fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

§ 70

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast i (en) vecka två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma årsstämman.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9 <i>A</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SKÖVDEHUS NR 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Skövde kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 501 463 kr.

Föreningen äger fastigheten Kornetten 1 Skövde kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 35 lägenheter uppförda med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1942 och ombyggda 1987. Fastighetens adress är Gransikagatan 7 A-C och 9 A-C i Skövde.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
12	24

Dessutom tillkommer:

P-platser
25

Total tomtarea:	2 320 m ²
Total bostadsarea:	1 426 m ²

Årets taxeringsvärde	12 504 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 660 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Skövde har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *A*

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Billinge Energi AB	El
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lennart Eriksson	Ordförande	Stämman	2018
Jessica Mako	Vice ordförande	Stämman	2018
Ingela Hagman	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ida Rydberg		Stämman	2018
Richard Sandén		Stämman	2017
Martin Widmark		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisorscentrum i Skövde AB	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 770 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 816 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 182 tkr (127 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 233 kr/m², inklusive den extra avsättning på 200 tkr som föregående årsstämma tog beslut om. 

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Stambyte	1987
Fönster	1987
Montering ventiler	2012
Byte värmepump	2012
Byte källardörr	2010
Belysning trapphus	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Gemensamma utrymmen	521	Tvättstuga samt målning trapphus
Installationer	98	Installation ComHem samt obyggnation vattenmätare
Huskropp utvändigt	33	Takarbeten
Markytor	44	Sopskåp
Övriga utgifter	74	

Planerat underhåll	År
Utemiljö	2016-2017
Låsbyte	2017
Värmeanläggning	2017
Yttertak	2018

Årets resultat efter fondförändring är ca 24 tkr lägre än föregående år. Föreningens driftskostnader är i stort sett likvärdiga med föregående år, det enda som skiljer sig nämnvärt är fastighetsskatten som ökat med ca 8 tkr. Räntekostnaderna har däremot minskat jämfört med föregående år, detta trots att föreningen upptagit ett nytt lån. Föreningen gör även en ökning av avsättningen till underhållsfonden med 32 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 361% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 135 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -409 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer.

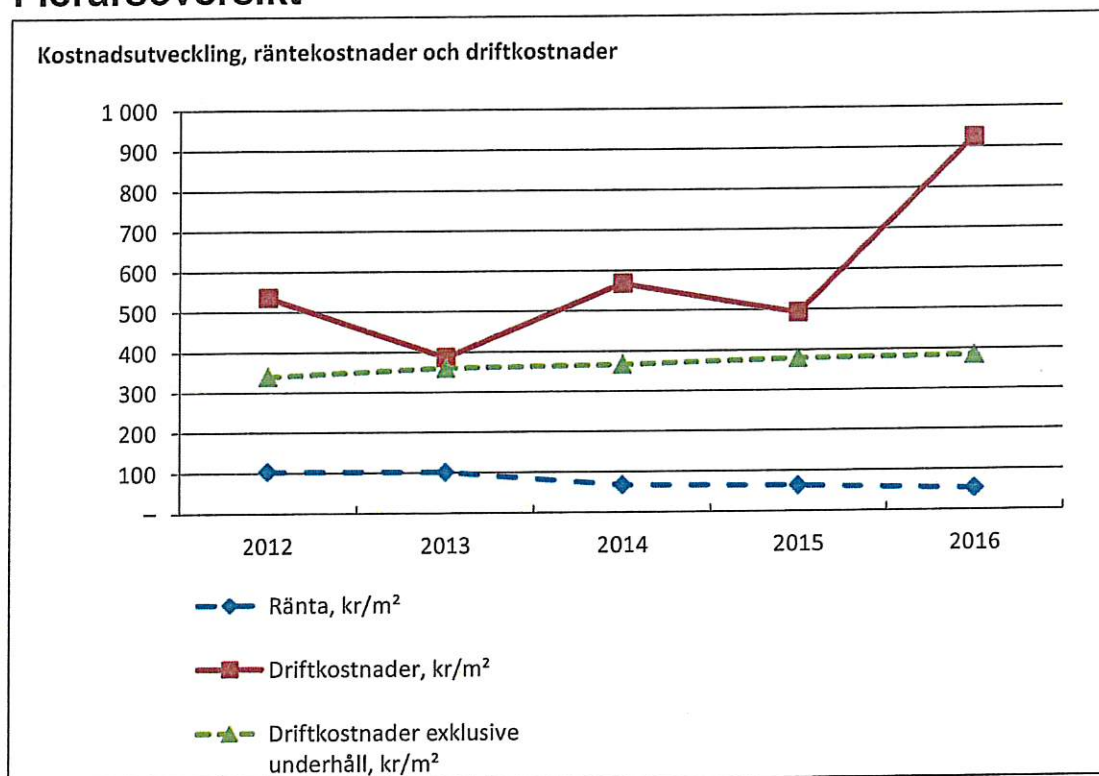
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *Å*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 090	1 068	1 065	1 054	1 050
Resultat efter finansiella poster	- 544	56	- 36	57	- 134
Årets resultat	- 544	56	- 36	57	- 134
Resultat exklusive avskrivningar	- 409	191	99	297	91
Avsättning till underhållsfond kr/m²	93	70	22	22	22
Balansomslutning	5 506	5 168	5 249	5 354	5 394
Soliditet	13%	24%	23%	23%	22%
Likviditet	304%	361%	364%	502%	355%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	631	619	617	610	608
Bränsletillägg, kr/m²	107	107	107	107	107
Driftkostnader, kr/m²	923	492	567	385	535
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	383	378	365	359	338
Ränta, kr/m²	53	63	67	100	103
Underhållsfond, kr/m²	330	638	611	754	671
Lån, kr/m²	3 175	2 584	2 696	2 770	2 826
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	225	226	213	227	217
Vattenförbrukning, m³	2 071	1 901	2 550	1 684	1 774
El, kWh	41 695	50 468	66 690	45 691	45 870

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 615	909 449	247 281	56 194
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			56 194	- 56 194
Reservering underhållsfond		132 000	- 132 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 770 384	770 384	
Årets resultat				- 543 939
Vid årets slut	25 615	471 065	741 859	- 543 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	103 475
Årets resultat före fondförändring	-543 939
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-132 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>770 384</u>
Summa överskott	197 920

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	197 920
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 089 925	1 067 876
Övriga rörelseintäkter	3	55 407	55 509
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 145 332	1 123 386
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 316 043	- 701 262
Övriga externa kostnader	5	- 139 427	- 132 771
Personalkostnader	6	- 23 888	- 12 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 135 000	- 135 000
Summa rörelsekostnader		-1 614 358	- 981 342
Rörelseresultat		- 469 027	142 044
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	46	46
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	444	3 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 75 402	- 89 730
Summa finansiella poster		- 74 912	- 85 850
Resultat efter finansiella poster		- 543 939	56 194
Årets resultat	11	- 543 939	56 194

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 572 833	3 707 833
Pågående ny- och ombyggnation	13	430 285	–
Summa materiella anläggningstillgångar		4 003 118	3 707 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 003 618	3 708 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	71	15
Övriga fordringar	16	9 261	8 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	20 722	30 981
Summa kortfristiga fordringar		30 054	39 392
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	18	–	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	1 472 177	420 687
Summa kassa och bank		1 472 177	420 687
Summa omsättningstillgångar		1 502 231	1 460 079
SUMMA TILLGÅNGAR		5 505 848	5 168 412

k

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 615	25 615
Underhållsfond		471 065	909 449
Summa bundet eget kapital		496 680	935 064
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		741 859	247 281
Årets resultat		- 543 939	56 194
Summa fritt eget kapital		197 921	303 475
Summa eget kapital		694 601	1 238 539
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 317 651	3 525 151
Summa långfristiga skulder		4 317 651	3 525 151
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	210 000	160 000
Leverantörsskulder	21	85 446	72 640
Skatteskulder	22	3 181	—
Övriga skulder	23	39 017	46 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	155 953	125 092
Summa kortfristiga skulder		493 597	404 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 505 848	5 168 412

11

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	55

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	900 475	882 818
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 1 569	- 1 569
Hyror, bostäder	28 807	28 807
Hyror, p-platser	11 010	5 910
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 809	- 101
Bränsleavgifter, bostäder	152 011	152 011
	<u>1 089 925</u>	<u>1 067 876</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	55 296	55 296
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 69	33
Inkassointäkter	180	180
	<u>55 407</u>	<u>55 509</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	49 841	43 785
Underhåll	770 384	162 370
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 512	28 980
Försäkringspremier	14 994	14 221
Kabel- och digital-TV	14 734	16 060
Fastighetsskötsel	53 468	51 761
Återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 3 300
Städning gemensamma utrymmen	55 038	59 340
Vatten	86 972	86 557
El	62 399	67 483
Uppvärmning	144 696	144 501
Sophantering och återvinning	30 105	29 504
	<u>1 316 043</u>	<u>701 262</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	21 642	20 950
Arvode för ekonomisk förvaltning	98 037	96 780
Juridiska kostnader	450	225
Arvode, yrkesrevisorer	11 288	5 050
Möteskostnader	112	663
Övriga förvaltningskostnader	3 675	900
Kontorsmateriel	4 199	6 490
Telefon och porto	—	722
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	1
Bankkostnader	25	990
	<u>139 427</u>	<u>132 771</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	6 000	6 000
Sammanträdesarvoden	12 172	5 040
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 806	—
Övriga kostnadsersättningar	100	—
Summa	<u>20 078</u>	<u>11 040</u>
Sociala kostnader	3 810	1 269
	<u>23 888</u>	<u>12 309</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	135 000	135 000
	<u>135 000</u>	<u>135 000</u>

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggens Intresseförening	46	46
	<u>46</u>	<u>46</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	373	3 756
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10	15
Övriga ränteintäkter	61	63
	<u>444</u>	<u>3 834</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	75 402	89 637
Övriga räntekostnader	—	93
	<u>75 402</u>	<u>89 730</u>

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 543 939 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 94 445 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

Mark

7 269 700	7 269 700
64 600	64 600
<u>7 334 300</u>	<u>7 334 300</u>

Summa anskaffningsvärden

<u>7 334 300</u>	<u>7 334 300</u>
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-3 626 468	-3 491 468
<u>-3 626 468</u>	<u>-3 491 468</u>

Årets avskrivning byggnader

- 135 000	- 135 000
-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>-3 761 468</u>	<u>-3 626 468</u>
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>3 572 833</u>	<u>3 707 833</u>
------------------	------------------

Varav

Byggnader

Mark

3 508 233	3 643 233
64 600	64 600

Taxeringsvärden

bostäder

<u>12 504 000</u>	<u>9 660 000</u>
-------------------	------------------

Totalt taxeringsvärde

<u>12 504 000</u>	<u>9 660 000</u>
-------------------	------------------

varav byggnader

<u>9 200 000</u>	<u>7 400 000</u>
------------------	------------------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anl.tillg.

430 285	—
<u>430 285</u>	<u>—</u>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	500	500
	500	500

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	71	15
	71	15

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	9 261	3 045
Skattefordran	–	5 351
	9 261	8 396

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	347
Förutbetalda försäkringspremier	16 612	14 994
Förutbetalda kabel-tv-avgift	4 110	10 695
Övriga förutbetalda kostnader	–	4 945
	20 722	30 981

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 000 000
	–	1 000 000

Not 19 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 472 177	420 687
	1 472 177	420 687

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	4 527 651	3 685 151
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 210 000	- 160 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 317 651	3 525 151

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,72%	2016-02-15	1 098 656		1 098 656	
STADSHYPOTEK AB	1,36%	2019-01-30		1 053 656	45 000	1 053 656
STADSHYPOTEK AB	1,68%	2021-09-30		1 000 000	12 500	987 500
STADSHYPOTEK AB	2,13%	2019-10-30	2 586 495		100 000	2 486 495
			3 685 151	2 053 656	1 256 156	4 527 651

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 477 651 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *KL*

2016-12-31 2015-12-31

Not 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	85 446	72 640
	<u>85 446</u>	<u>72 640</u>

Not 22 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	37 512	—
Debiterad preliminärskatt	- 34 331	—
	<u>3 181</u>	<u>—</u>

Not 23 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	39 017	37 447
Skuld sociala avgifter och skatter	—	4 581
Clearing	—	4 961
	<u>39 017</u>	<u>46 989</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 474	6 889
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 405	422
Upplupna elkostnader	5 105	5 800
Upplupna värmekostnader	17 315	16 852
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	4 219
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 654	90 910
	<u>155 953</u>	<u>125 092</u>

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 935 000	7 935 000
Summa ställda panter	<u>7 935 000</u>	<u>7 935 000</u>

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

2016-12-31

2015-12-31

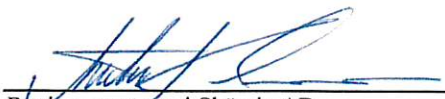
Skövde 2017-03-29


Lennart Eriksson


Jessica Mako


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/4 2017


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skövdehus nr 2

Org.nr 766600-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skövdehus nr 2 för år 2016.

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 31 december 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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. Risker 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, förfälskning, 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 Skövdehus nr 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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, 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 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 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 (vårt) uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 10 april 2017
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF SKÖVDEHUS NR 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF SKÖVDEHUS NR 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se