Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Eskilstunahus 16
Org nr: 716402-0831



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Noter 13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-18.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet är oförändrad mot föregående räkenskapsår, 512%.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 104 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svalan 29 i Eskilstuna kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 22 lägenheter uppförda och kommunens dagvårslokaler. Byggnaderna är uppförda 1989.

Folksam via Försäkringsmäklarna Proinova

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
7	11	2	2	22

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	22

Total tomtarea	2 046 m²
Total bostadsarea	1 872 m²
Total lokalarea	351 m²

Årets taxeringsvärde	15 174 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	15 174 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Schneider Electric	Driftövervakning undercentral
Eskilstuna kommun	Gångbanerenhållning
Eskilstuna energi och miljö	El, fjärrvärme, vatten och avlopp samt sophantering
Kone AB	Hissar
AT Installation	Kabel-TV
Telia	Telefonabonnemang för porttelefoner
Maskinringen	Snöröjning

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 17 717 och planerat underhåll för 506 090. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 310 tkr (139 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	313 738 kr
Installationer	192 352 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kåre Wamfors	Ordförande	2019
Jimmie Airikainen	Sekreterare	2020
Åsa Wigenborg	Ledamot	2019
Kristian Segerstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mimmi Tu Huong Chan	Suppleant	2019
Birgitta Olsson	Suppleant	2019
Agneta Silver Holst	Suppleant	2019
Jan Liljeholm	Suppleant	2020
Camilla Sigurd	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Lindblom	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Fellman	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2004.

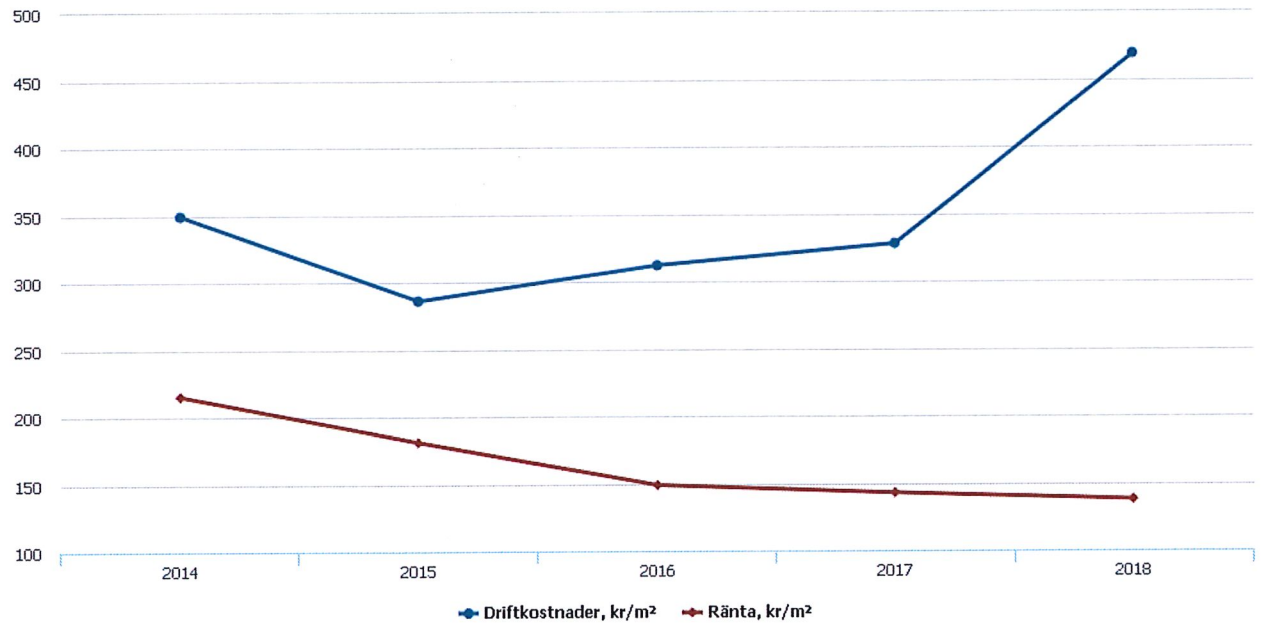
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 605	1 604	1 604	1 607	1 607
Årets resultat	-86	245	269	293	91
Resultat exklusive avskrivningar	104	434	459	483	281
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-206	160	185	433	231
Avsättning till underhållsfond kr/m²	139	123	123	22	22
Balansomslutning	16 273	16 558	16 531	16 353	16 326
Soliditet %	35	35	34	32	31
Likviditet %	512	512	418	420	303
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	656	656	656	656	656
Bränsletillägg, kr/m²	69	69	69	69	69
Driftkostnader, kr/m²	469	328	312	286	349
Ränta, kr/m²	138	143	149	181	215
Underhållsfond, kr/m²	990	1 078	991	923	946
Lån, kr/m²	4 638	4 720	4 801	4 882	4 963



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 728 002	2 395 749	1 431 708	244 773
Disposition enl. årsstämmobeslut			244 773	-244 773
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-506 090	506 090	
Årets resultat				-86 052
Vid årets slut	**1 728 002**	**2 199 659**	**1 872 571**	**-86 052**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 676 481
Årets resultat	-86 052
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	506 090
Summa	**1 786 519**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 786 519**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 604 564	1 604 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 922	37 528
Summa rörelseintäkter		**1 640 486**	**1 641 600**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 042 831	-728 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 131	-125 233
Personalkostnader	Not 6	-53 538	-41 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-189 694	-189 709
Summa rörelsekostnader		**-1 426 194**	**-1 085 522**
Rörelseresultat		**214 292**	**556 078**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 248	6 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-307 072	-318 581
Summa finansiella poster		**-300 344**	**-311 305**
Resultat efter finansiella poster		**-86 052**	**244 773**
Årets resultat		**-86 052**	**244 773**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 069 334	14 259 028
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 069 334**	**14 259 028**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa anläggningstillgångar		**14 074 334**	**14 264 028**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	160	6 320
Övriga fordringar	Not 14	15 694	15 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 816	45 268
Summa kortfristiga fordringar		**82 670**	**67 418**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 116 045	2 226 922
Summa kassa och bank		**2 116 045**	**2 226 922**
Summa omsättningstillgångar		**2 198 715**	**2 294 340**
Summa tillgångar		**16 273 049**	**16 558 368**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 728 002	1 728 002
Fond för yttre underhåll		2 199 659	2 395 749
Summa bundet eget kapital		**3 927 661**	**4 123 751**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 872 571	1 431 708
Årets resultat		-86 052	244 773
Summa fritt eget kapital		**1 786 519**	**1 676 481**
Summa eget kapital		**5 714 180**	**5 800 232**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 129 380	10 309 860
Summa långfristiga skulder		**10 129 380**	**10 309 860**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	180 480	180 480
Leverantörskulder	Not 18	59 002	33 055
Skatteskulder	Not 19	348	0
Övriga skulder	Not 20	14 324	18 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	175 335	216 461
Summa kortfristiga skulder		**429 489**	**448 276**
Summa eget kapital och skulder		**16 273 049**	**16 558 368**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	77	2089

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 228 932	1 228 926
Årsavgifter, lokaler	222 120	222 119
Hyror, p-platser	25 635	25 465
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 143	-2 459
Bränsleavgifter, bostäder	130 020	130 021
Summa nettoomsättning	**1 604 564**	**1 604 072**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	30 240	30 240
Övriga ersättningar	5 682	1 568
Fakturerade kostnader	0	5 709
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	11
Summa övriga rörelseintäkter	**35 922**	**37 528**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-506 090	-80 906
Reparationer	-17 717	-80 867
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 674	-40 190
Försäkringspremier	-24 102	-23 215
Kabel- och digital-TV	-34 175	-34 037
Återbäring från Riksbyggen	1 750	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 114
Serviceavtal	-28 056	-29 634
Sotning	-3 877	-3 815
Obligatoriska besiktningar	-15 896	-28 247
Snö- och halkbekämpning	-11 027	-34 132
Förbrukningsinventarier	-5 279	-5 094
Vatten	-60 974	-62 912
Fastighetsel	-66 979	-63 454
Uppvärmning	-171 198	-167 468
Sophantering och återvinning	-50 960	-51 789
Förvaltningsarvode drift	-7 578	-12 619
Summa driftkostnader	**-1 042 831**	**-728 793**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 947	-98 425
IT-kostnader	-1 353	-1 230
Arvode, yrkesrevisorer	-8 125	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 550	-4 569
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 130	-1 568
Kontorsmateriel	-3 199	-1 000
Telefon och porto	-4 831	-4 962
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	-1 980
Övriga externa kostnader	-4 016	-3 775
Summa övriga externa kostnader	**-140 131**	**-125 233**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-11 760	-6 944
Styrelsearvoden	-29 250	-19 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-500
Övriga kostnadsersättningar	-2 563	-8 000
Pensionskostnader	-286	0
Sociala kostnader	-7 679	-6 593
Summa personalkostnader	**-53 538**	**-41 787**

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-189 694	-189 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-189 694**	**-189 709**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	480	460
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**480**	**460**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 248	6 811
Övriga ränteintäkter	0	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 248**	**6 816**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 036	-318 572
Övriga finansiella kostnader	-36	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-307 072**	**-318 581**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 898 002	20 898 002
Byggnadsinventarier	600 000	600 000
	21 498 002	**21 498 002**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 498 002**	**21 498 002**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 238 974	-7 049 265
	- 7 238 974	**- 7 049 265**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-189 694	-189 709
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 7 428 668**	**- 7 238 974**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 069 334**	**14 259 028**
Varav		
Byggnader	13 469 334	13 659 028
Mark	600 000	600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 048 000	14 048 000
Lokaler	1 126 000	1 126 000
Totalt taxeringsvärde	**15 174 000**	**15 174 000**
varav byggnader	*11 432 000*	*11 432 000*
varav mark	*3 742 000*	*3 742 000*

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	**5 000**	**5 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	160	6 320
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**160**	**6 320**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	136
Skattekonto	15 694	15 694
Summa övriga fordringar	**15 694**	**15 830**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 106	24 102
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 275	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 435	21 166
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**66 816**	**45 268**

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 715 763	1 709 515
Transaktionskonto	400 282	517 407
Summa kassa och bank	**2 116 045**	**2 226 922**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	10 309 860	10 490 340
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 480	-180 480
Långfristig skuld vid årets slut	**10 129 380**	**10 309 860**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-06-30	5 217 380,00	0,00	96 000,00	5 121 380,00
STADSHYPOTEK	4,82%	2021-09-30	5 272 960,00	0,00	84 480,00	5 188 480,00
Summa			**10 490 340,00**	**0,00**	**180 480,00**	**10 309 860,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 480 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 721 920 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 407 460 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	59 002	33 055
Summa leverantörskulder	**59 002**	**33 055**

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	348	0
Summa skatteskulder	**348**	**0**

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 604	13 604
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 496
Avräkning hyror och avgifter	720	180
Summa övriga skulder	**14 324**	**18 280**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 000	6 000
Upplupna elkostnader	6 290	6 353
Upplupna vattenavgifter	10 181	10 190
Upplupna värmekostnader	20 918	20 112
Upplupna kostnader för renhållning	6 439	6 439
Upplupna styrelsearvoden	31 250	22 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 281	13 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 976	131 784
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**175 335**	**216 461**

Not Ställda säkerheter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	21 770 000	21 770 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 2019-04-10

Ort och datum

Kåre Wamfors

Jimmie Airikainen

Åsa Wigenborg

Kristian Segerstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/4 2019

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jan Lindblom
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 16, org. nr 716402-0831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 16 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 16 för år 2018 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 12/4 2019

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Jan Lindblom
Förtroendevald 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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

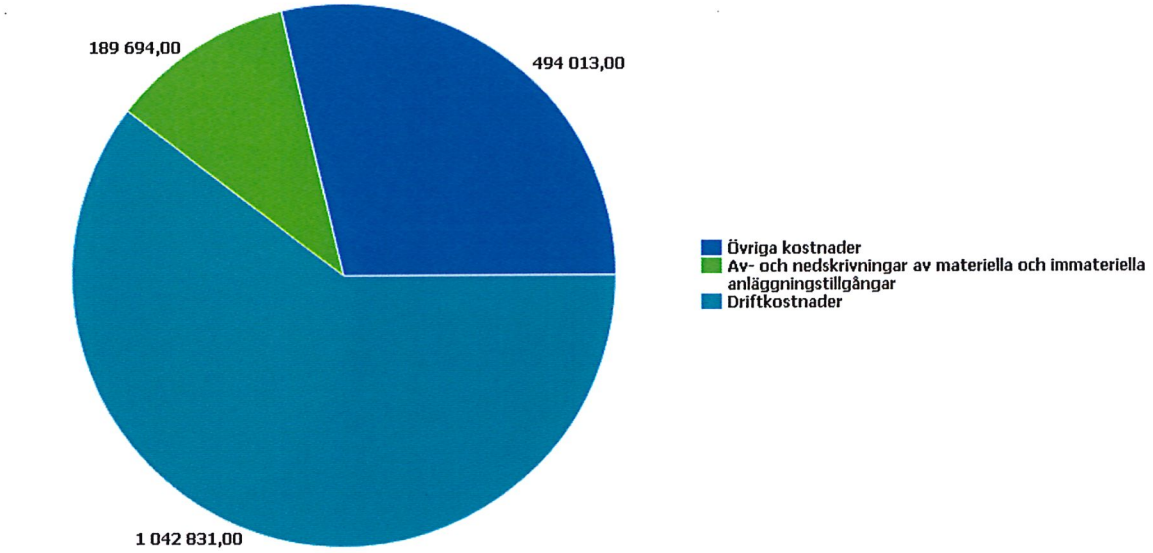
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

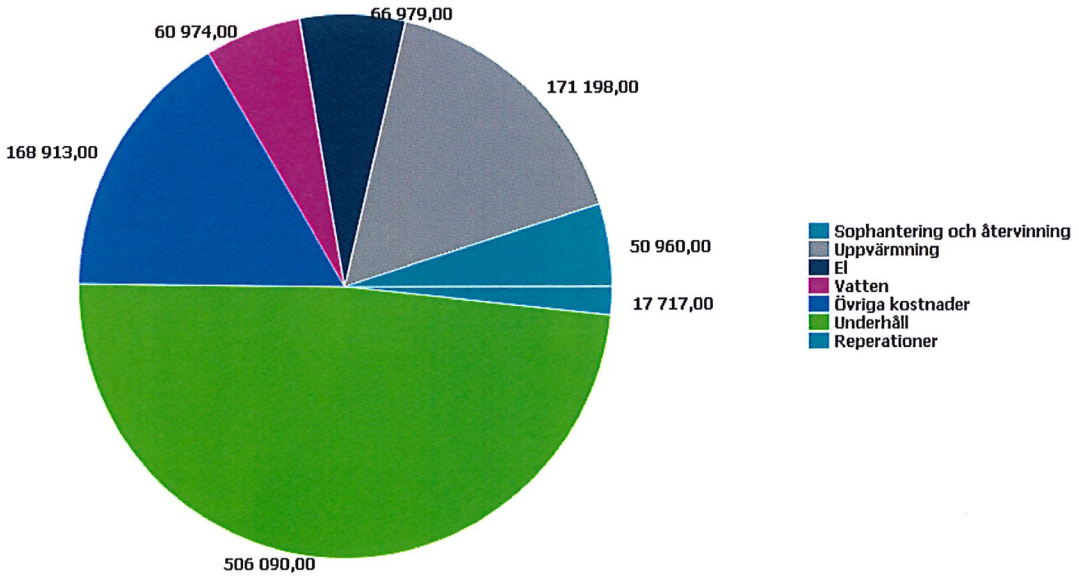
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 042 831	728 793
Övriga externa kostnader	140 131	125 233
Personalkostnader	53 538	41 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	189 694	189 709
Finansiella poster	300 344	311 305
Summa kostnader	**1 726 539**	**1 396 827**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	2 459	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2 369	2 119
Rabatt/återbäring från RB	-1 750	-1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	12 114
Serviceavtal	28 056	29 634
Inre skötsel/städ, extra	2 750	0
Sotning.	3 877	3 815
Obligatoriska besiktningskostnader	4 200	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	12 500
Hissbesiktning	11 696	15 747
Snö- och halkbekämpning	11 027	34 132
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	913	22 303
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	8 876
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	2 887
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 665	14 256
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	2 834
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	3 713	11 233
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	12 610
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	11 425	5 869
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	313 738	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	42 499
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	183 315	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	9 037	26 532
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	11 875
Fastighetsel	66 979	63 454
Uppvärmning	171 198	167 468
Vatten	60 974	62 912
Sophämtning	50 960	51 789
Fastighetsförsäkring	24 102	23 215
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34 175	34 037
Underhållsplanering	0	10 500
Fastighetsskatt	40 674	40 190
Förbrukningsmaterial	5 279	5 094
Summa driftkostnader	**1 042 831**	**728 793**



RBF Eskilstunahus 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Eskilstunahus 16 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet