

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Eskilstunahus 2
Org nr: 718000-3431



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan regisserades 1945-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 281% till 265%.

I resultatet ingår avskrivningar med 31 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 19 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flygfisken 14 och Flygfisken 15 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Tuna torg 4 och Tegnergatan 2 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
24	12	0	0	0	0	36

Varje lägenhet har en tillhörande p-plats.

Antal mc-platser: 2

Total tomtarea: 2 960 m²

Bostäder bostadsrätt: 1 608 m²

Årets taxeringsvärde 14 510 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 510 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 208 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 334 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Skorstensrenovering	2013
Stenkistor för dagvatten	2014
Byte radiatortermostater	2015
Balkongrenovering	2015
Byte kodlås	2016
Markytor	2016
Byte låssystem	2017
Styrssystem undercentral	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Isolering vindar	20 tkr
Ny tvättmaskin	45 tkr
Fasad. Puts och dilfogar.	142 tkr

Planerat underhåll

	År
OVK – obligatorisk ventilationskontroll	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wladyslaw Kobylinski	Ordförande	2020/2021
Magnus Lovén	Vice ordförande	2021/2022
Carina Vretman	Sekreterare	2020/2021
Edward William O’Gorman	Ledamot	2021/2022
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Evelina Fält	Suppleant	2020/2021
Marita Lindberg	Suppleant	2020/2021
Leena Sotkasiira	Suppleant	2020/2021
Lise-Lott Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eskilstuna KPMG	Auktoriserad revisor	2020/2021
Pirkko Puiseva	Förtroendevald revisor	2020/2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser ha skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2%.
Värmeavgiften höjdes med 3% senast 2020-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % och värmeavgiften med 3% från och med 2021-01-01.

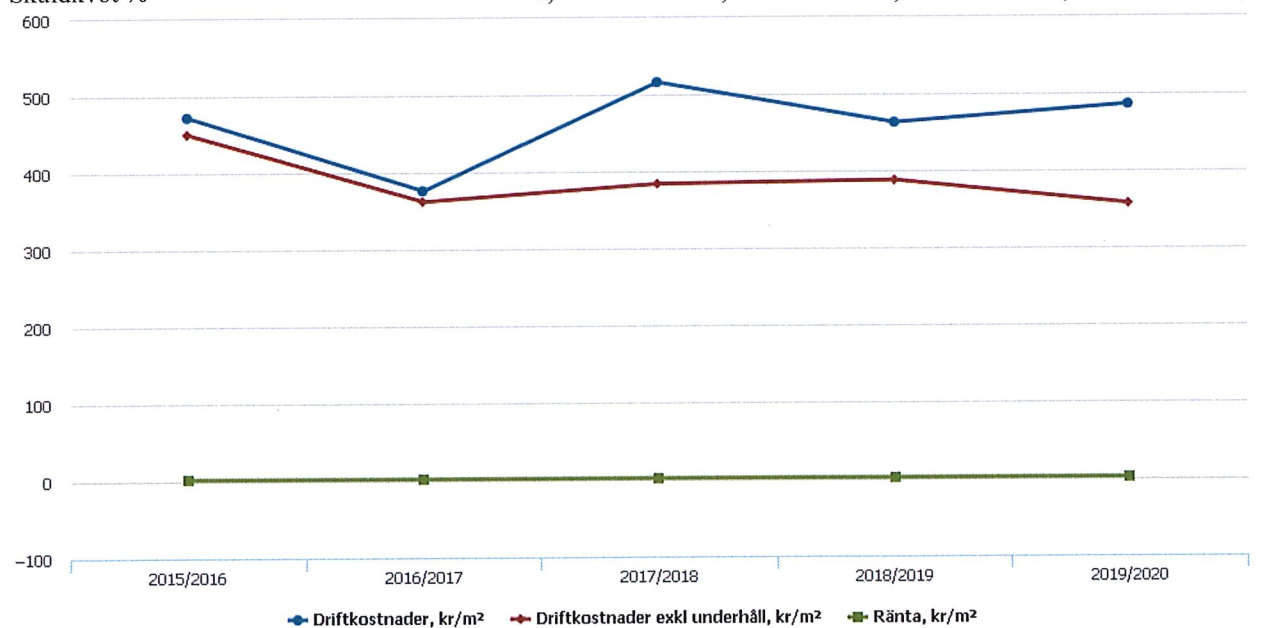
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 529 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 026	1 007	982	951	951
Årets resultat	-12	10	-105	107	-3
Resultat exklusive avskrivningar	19	41	-55	167	57
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	208	208	214	198	190
Balansomslutning	1 012	991	1 023	1 074	1 035
Soliditet %	61	63	60	67	60
Likviditet %	265	281	232	308	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	529	519	506	490	490
Bränsletillägg, kr/m ²	108	106	105	101	101
Driftkostnader, kr/m ²	486	463	516	376	472
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	388	384	362	450
Ränta, kr/m ²	2	2	2	2	2
Underhållsfond, kr/m ²	969	891	1 021	676	491
Lån, kr/m ²	107	107	108	109	110

Skuldkvot %



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

pr

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 400	1 433 174	-846 354	9 846
Disposition enl. årsstämmobeslut			9 846	-9 846
Reservering underhållsfond		334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-207 716	207 716	
Årets resultat				-12 115
Vid årets slut	31 400	1 559 458	-962 792	-12 115

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-836 508
Årets resultat	-12 115
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-334 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	207 716
Summa	-974 907

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 974 907**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 025 608	1 006 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 929	47 742
Summa rörelseintäkter		1 062 537	1 054 634
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-782 706	-744 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 475	-197 104
Personalkostnader	Not 6	-67 065	-73 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-31 282	-31 282
Summa rörelsekostnader		-1 071 528	-1 046 501
Rörelseresultat		-8 991	8 134
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 124	-3 802
Summa finansiella poster		-3 124	1 712
Resultat efter finansiella poster		-12 115	9 846
Årets resultat		-12 115	9 846

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	367 095	398 377
Summa materiella anläggningstillgångar		367 095	398 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		421 095	452 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 875	-2 822
Övriga fordringar	Not 14	4 112	78 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	54 293	53 801
Summa kortfristiga fordringar		61 280	129 788
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	530 143	408 911
Summa kassa och bank		530 143	408 911
Summa omsättningstillgångar		591 422	538 699
Summa tillgångar		1 012 517	991 076

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 400	31 400
Fond för yttre underhåll		1 559 458	1 433 174
Summa bundet eget kapital		1 590 858	1 464 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-962 792	-846 354
Årets resultat		-12 115	9 846
Summa fritt eget kapital		-974 907	-836 508
Summa eget kapital		615 951	628 067
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	169 753	171 377
Summa långfristiga skulder		169 753	171 377
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 615	1 487
Leverantörsskulder	Not 18	49 574	8 394
Skatteskulder	Not 19	3 633	0
Övriga skulder	Not 20	475	2 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	171 516	179 658
Summa kortfristiga skulder		226 812	191 632
Summa eget kapital och skulder		1 012 517	991 076

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Motorvärmare	Linjär	10
Fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	850 816	835 460
Hyror, p-platser	1 008	1 008
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-504	-504
Bränsleavgifter, bostäder	174 288	170 928
Summa nettoomsättning	1 025 608	1 006 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	29 784	29 784
Övriga ersättningar	6 760	4 804
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	388	11 894
Summa övriga rörelseintäkter	36 929	47 742

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-207 716	-119 923
Reparationer	-34 818	-50 549
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 530	-43 530
Försäkringspremier	-28 723	-26 793
Kabel- och digital-TV	-45 869	-44 812
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Serviceavtal	-5 436	-5 259
Bevakningskostnader	0	-10 062
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 313	0
Snö- och halkbekämpning	-12 607	-26 219
Förbrukningsinventarier	-6 237	-20 158
Vatten	-86 055	-85 349
Fastighetsel	-38 042	-43 076
Uppvärmning	-184 271	-188 565
Sophantering och återvinning	-64 090	-64 212
Förvaltningsarvode drift	0	-19 787
Summa driftkostnader	-782 706	-744 794

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-162 927	-166 422
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 763	-7 475
Kreditupplysningar	-750	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 690	-4 804
Kontorsmateriel	-3 503	-2 750
Telefon och porto	0	-13
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 822	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	-3 240
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-190 475	-197 104

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-3 853	-8 227
Styrelsearvoden	-46 250	-46 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-262	-1 877
Pensionskostnader	-170	-362
Sociala kostnader	-15 530	-16 354
Summa personalkostnader	-67 065	-73 320

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-31 282	-31 282
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-31 282	-31 282

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 184

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	330
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	330

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 124	-3 719
Övriga räntekostnader	0	-83
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 124	-3 802



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	542 900	542 900
Standardförbättringar	1 623 216	1 623 216
Mark	49 100	49 100
	2 215 216	2 215 216
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 215 216	2 215 216
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-542 900	-542 900
Standardförbättringar	-1 273 939	-1 242 657
	-1 816 839	-1 785 557
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-31 282	-31 282
	-31 282	-31 282
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 848 121	-1 816 839
Restvärde enligt plan vid årets slut	367 095	398 377
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	49 100	49 100
Standardförbättringar	317 995	349 277
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	14 510 000	14 510 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 910 000</i>	<i>4 910 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	54 000	54 000
<i>Andelar i Riksbyggen.</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	53	-2 822
Kundfordringar	2 822	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 875	-2 822

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	4 112	78 810
Summa övriga fordringar	4 112	78 810

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 619	9 486
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 832	40 532
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 842	3 782
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 293	53 801

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	530 143	408 911
Summa kassa och bank	530 143	408 911

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	171 368	172 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 615	-1 487
Långfristig skuld vid årets slut	169 753	171 377

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,98%	2021-09-08	172 864,00	0,00	1 496,00	171 368,00
Summa			172 864,00	0,00	1 496,00	171 368,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1615 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	49 574	8 394
Summa leverantörsskulder	49 574	8 394

Not 19 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	3 633	0
Summa skatteskulder	3 633	0

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	475	475
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 619
Summa övriga skulder	475	2 094

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	283	571
Upplupna elkostnader	4 324	4 319
Upplupna vattenavgifter	14 517	13 569
Upplupna värmekostnader	7 521	7 384
Upplupna kostnader för renhållning	10 857	10 856
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 240	18 643
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 474	77 815
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 516	179 658

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	3 642 423	3 642 423

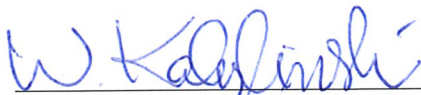
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

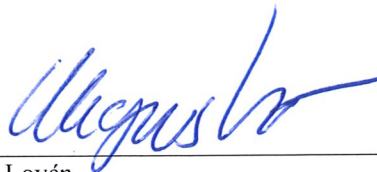
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA 5/11-20
Ort och datum



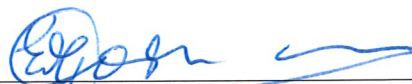
Wladyslaw Kobylinski



Magnus Lovén



Carina Vretman



Edward William O'Gorman



Johanna Dris

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

2020-11-06



Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Pirkko Puiseva
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 2, org. nr 718000-3431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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.

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 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 och 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 vi 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 vår professionella 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

2020-11-06

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor



Pirkko Puiseva

Föreningsvald 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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

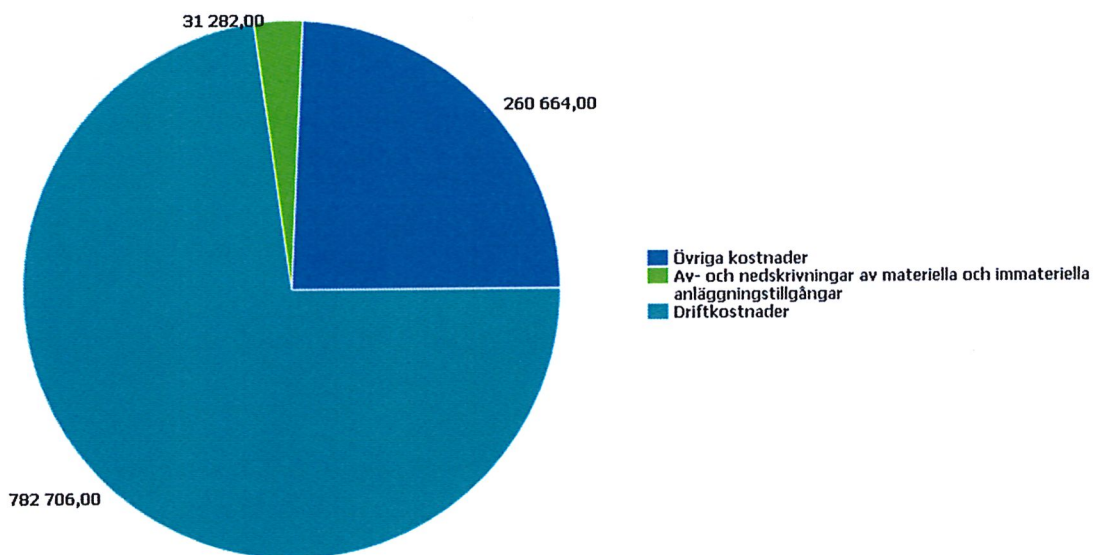
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

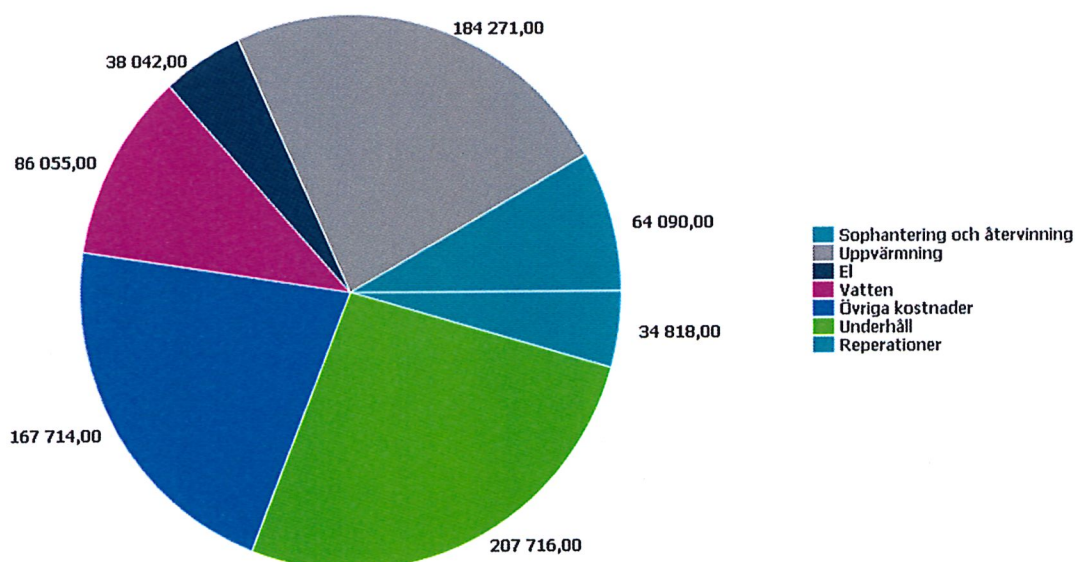
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	782 706	744 794
Övriga externa kostnader	190 475	197 104
Personalkostnader	67 065	73 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	31 282	31 282
Finansiella poster	3 124	-1 712
Summa kostnader	1 074 652	1 044 788



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	18 007
Rabatt/återbäring från RB	0	-3 500
Serviceavtal	5 436	5 259
Bevakningskostnader jour	0	10 062
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 313	0
Snö- och halkbekämpning	12 607	26 219
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 405	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	11 380	5 797
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	650
Rep install utg för köpta tj Värme	0	14 882
Rep install utg för köpta tj El	14 281	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 752	12 876
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	7 816
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	696
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	7 832
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 180	1 254
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	45 086	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	118 669
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	142 450	0
Fastighetsel	38 042	43 076
Uppvärmning	184 271	188 565
Vatten	86 055	85 349
Sophämtning	64 090	64 212
Fastighetsförsäkring	28 723	26 793
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45 869	44 812
Felanmälan/jour	0	1 780
Fastighetsskatt	43 530	43 530
Förbrukningsmaterial	6 237	4 754
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	15 403
Summa driftkostnader	782 706	744 794



RBF Eskilstunahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Eskilstunahus 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

