
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Götenehus 2
Org nr: 769000-1727



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Götenehus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Nuvarande stadgar registrerades 29 december 2017.

Föreningen har sitt säte i Götene kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll (förra årets takbyte). Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatt lån till betydligt högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 224%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 172% till 449%.

I resultatet ingår avskrivningar med 450 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 776 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lövkojan 10 och Syrenen 8 i Götene Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Östergatan 1 A-B, Skaraborgsgatan 1 A-C och Linnégatan 2 A-B i Götene.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	6

R

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	2
Antal p-platser	10
Antal p-platser	40

Total tomtarea	4 712 m ²
Total bostadsarea	3 777 m ²
Total lokalarea	314 m ²

Årets taxeringsvärde	23 769 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 769 000 kr

Riksbyggens kontor i Lidköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Götene Vatten & Värme	Fjärrvärme
Billinge Energi	El
Telia AB	Tv, bredband & fibertelefoni

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 99 tkr och planerat underhåll för 91 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4.043 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 404 tkr (99 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2023/2024 sker med 99 kr/m². *K*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2012
Byte låssystem	2011
Renovering undercentral/ny värmeväxlare	2016
Byte tak	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (torkskåp)	72 683
OVK	18 515

Planerat underhåll

Inga större åtgärder är planerade under kommande år

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

Styrelse


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Gustafsson	Ordförande	2023
Magnus Johansson	Sekreterare	2023
Ulla-Britt Jonsdotter	Sekreterare	2024
Lennart Skarp	Vice ordförande	2024
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Kron	Suppleant	2023
Bo Östensson	Suppleant	2023
Britt Kjellqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yngwe Persson	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2023-07-01.

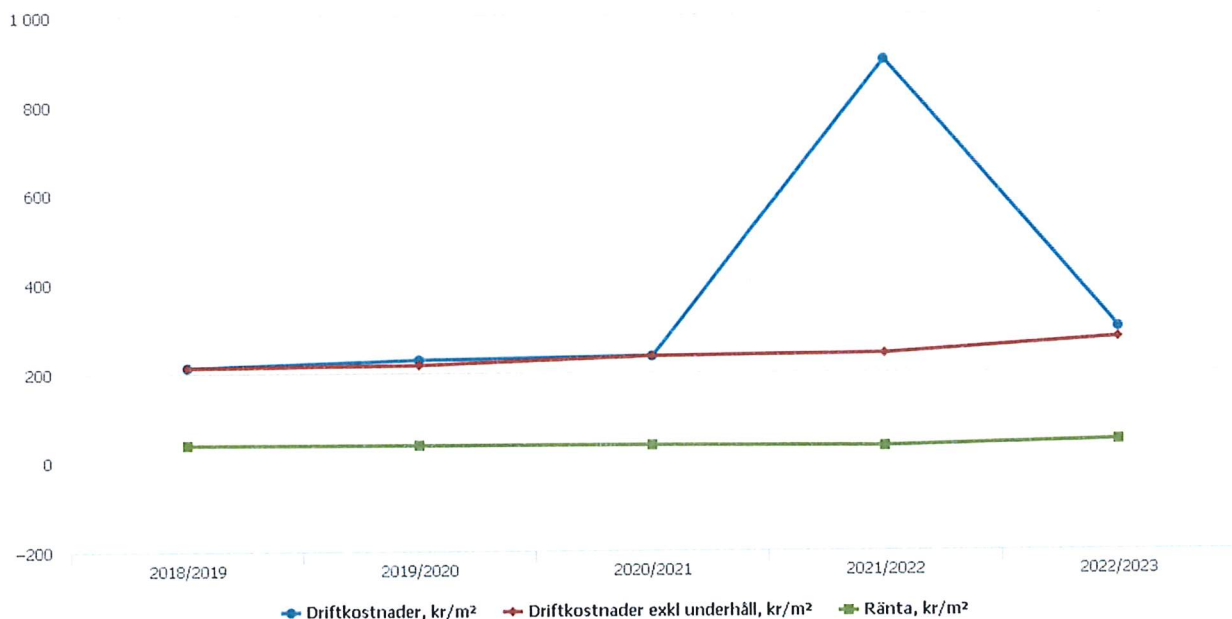
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 876	2 818	2 819	2 755	2 754
Årets resultat	327	-2 182	555	547	598
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	106	105	99	88
Balansomslutning	12 514	15 310	15 150	14 813	14 570
Soliditet %	26	19	33	30	27
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande år	449	172	587	578	518
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande år	224	100	126	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	609	597	597	580	580
Bränsletillägg, kr/m ²	120	120	120	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	297	899	235	228	211
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	274	240	235	216	211
Ränta, kr/m ²	45	33	36	37	38
Underhållsfond, kr/m ²	414	240	792	687	601
Lån, kr/m ²	2 146	2 228	2 310	2 391	2 489



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. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	465 089	980 129	3 602 553	-2 181 925
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 181 925	2 181 925
Reservering underhållsfond		304 000	-304 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 198	91 198	
Årets resultat				326 759
Vid årets slut	465 089	1 692 931	707 826	326 759

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	920 627
Årets resultat	326 759
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-304 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 198
Summa	1 034 584

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 034 584**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 876 051	2 818 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 953	16 604
Summa rörelseintäkter		2 906 004	2 834 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 213 905	-3 676 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-733 883	-717 589
Personalkostnader	Not 6	-53 835	-57 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-449 641	-449 641
Summa rörelsekostnader		-2 451 265	-4 901 525
Rörelseresultat		454 740	-2 066 871
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 362	6 377
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 037	14 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-184 380	-136 227
Summa finansiella poster		-127 981	-115 054
Resultat efter finansiella poster		326 759	-2 181 925
Årets resultat		326 759	-2 181 925

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 439 373	8 875 834
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	104 335	117 514
Summa materiella anläggningstillgångar		8 543 708	8 993 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		8 570 708	9 020 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	17 490	1 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	84 306	226 052
Summa kortfristiga fordringar		101 796	227 247
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 841 279	6 062 538
Summa kassa och bank		3 841 279	6 062 538
Summa omsättningstillgångar		3 943 075	6 289 785
Summa tillgångar		12 513 783	15 310 133

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	465 089	465 089	
Fond för yttre underhåll	1 692 931	980 129	
Summa bundet eget kapital	2 158 020	1 445 218	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	707 825	3 602 553	
Årets resultat	326 759	-2 181 925	
Summa fritt eget kapital	1 034 584	1 420 627	
Summa eget kapital	3 192 604	2 865 845	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 560 608	6 140 850
Summa långfristiga skulder		7 560 608	6 140 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 217 996	2 972 750
Leverantörsskulder		82 747	2 867 541
Skatteskulder		3 061	3 061
Övriga skulder	Not 18	115 369	150 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	341 397	309 254
Summa kortfristiga skulder		1 760 571	6 303 438
Summa eget kapital och skulder		12 513 783	15 310 133

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. Räkna 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
Standardförbättringar stamreovering	Linjär	36
Standardförbättringar fönster	Linjär	35
Standardförbättringar energisparåtgärd	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	15
Inventarier (Sopkärllsskåp)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 299 452	2 254 392
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 199	-10 199
Hyror, lokaler	75 208	70 090
Hyror, p-platser	58 740	58 740
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 220	-8 220
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 880	-3 780
Bränsleavgifter, bostäder	460 800	451 656
Elavgifter	5 150	5 370
Summa nettoomsättning	2 876 051	2 818 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 765	16 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	16 251	0
Övriga rörelseintäkter	2 945	600
Summa övriga rörelseintäkter	29 953	16 604

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-91 198	-2 694 240
Reparationer	-98 715	-21 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 890	-73 890
Försäkringspremier	-48 153	-44 103
Kabel- och digital-TV	-150 723	-150 775
Återbäring från Riksbyggen	6 900	7 800
Obligatoriska besiktningar	-10 538	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-41 132	-12 363
Förbrukningsinventarier	-431	-956
Vatten	-94 468	-94 434
Fastighetsel	-112 146	-104 905
Uppvärmning	-429 646	-424 118
Sophantering och återvinning	-57 866	-57 321
Förvaltningsarvode drift extra	-11 900	-5 406
Summa driftskostnader	-1 213 905	-3 676 543

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-698 126	-679 219
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 093	-5 150
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 831	-13 654
Telefon och porto	0	-145
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-27
Medlems- och föreningsavgifter	-3 294	-3 294
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-733 883	-717 589

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-19 500	-22 500
Sammanträdesarvoden	-3 000	-3 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 900	-22 200
Sociala kostnader	-9 435	-9 152
Summa personalkostnader	-53 835	-57 752

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning markanläggningar	-29 636	-29 636
Avskrivning inventarier	-13 179	-13 179
Avskrivningar standardförbättringar	-406 825	-406 825
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-449 641	-449 641

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	3 822	3 785
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	540	2 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 362	6 377

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 802	71
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 172	14 711
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	14
Övriga ränteintäkter	44	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 037	14 796

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-184 380	-136 117
Övriga räntekostnader	0	-110
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-184 380	-136 227

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 667 137	3 667 137
Mark	830 000	830 000
Standardförbättringar	12 697 500	12 697 500
Markanläggning	444 546	444 546
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 639 183	17 639 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 667 137	-3 667 137
Standardförbättringar	-4 901 107	-4 494 282
Markanläggningar	-195 105	-165 469
	-8 763 349	-8 326 888
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-406 825	-406 825
Årets avskrivning markanläggningar	-29 636	-29 636
	-436 461	-436 461
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 199 810	-8 763 349
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 439 373	8 875 834
Varav		
Mark	830 000	830 000
Standardförbättringar	7 389 568	7 796 393
Markanläggningar	219 805	249 441
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 400 000	23 400 000
Lokaler	369 000	369 000
Totalt taxeringsvärde	23 769 000	23 769 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 535 000</i>	<i>18 535 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 234 000</i>	<i>5 234 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier (Sopkärllsskåp)	131 793	131 793
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 793	131 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-14 277	-1 098
	-14 277	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier	-13 179	-13 179
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 456	-14 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 337	117 516

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
54 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	27 000	27 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	27 000	27 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10 800	1 195
Andra kortfristiga fordringar	6 690	0
Summa övriga fordringar	17 490	1 195

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	33 619	7 750
Förutbetalda försäkringspremier	25 580	22 572
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	170 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 107	25 139
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 306	226 052

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	3 287 185	4 663 679
Transaktionskonto	554 094	1 398 859
Summa kassa och bank	3 841 279	6 062 538

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	8 778 604	9 113 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-334 996	-334 996
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-883 000	-2 637 754
Långfristig skuld vid årets slut	7 560 608	6 140 850

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-09-30	2 666 902	-2 652 328	14 574	0
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-09-30	959 000	0	38 000	921 000
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-09-30	1 948 120	0	77 040	1 871 080
STADSHYPOTEK	1,41%	2025-01-30	1 235 104	0	134 944	1 100 160
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-09-01	2 304 474	0	55 864	2 248 610
STADSHYPOTEK	4,47%	2027-09-30		2 652 328	14 574	2 637 754
Summa			9 113 600	0	334 996	8 778 604

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 334 996 kr och omförhandla ett lån på 883 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden 7 560 608 kr förfaller i sin helhet till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen (omförhandling sker på samtliga lån).

Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Lån under betalning	-36 764	0
Medlemmarnas reparationsfonder	141 243	139 195
Skuld sociala avgifter och skatter	10 800	11 637
Övrig skuld	90	0
Summa övriga skulder	115 369	150 832

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	40 308	22 863
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 230	0
Upplupna elkostnader	6 652	8 085
Upplupna vattenavgifter	23 527	20 300
Upplupna värmekostnader	15 519	15 117
Upplupna kostnader för renhållning	406	1 406
Upplupna revisionsarvoden	8 050	7 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 406	3 294
Beräknat förvaltningsarvode	8 247	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 052	230 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 397	309 254
Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	12 603 600	12 603 600

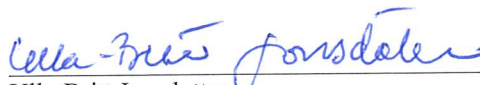
Styrelsens underskrifter

Lösene 2023-09-12

Ort och datum



Elisabeth Gustafsson



Ulla-Britt Jonsdotter



Magnus Johansson



Lennart Skarp



Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats *18/9 2023*



RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Götenehus nr 2

Org.nr 769000-1727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Götenehus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 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 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

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

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

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 Götenehus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Skövde den 18 september 2023
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 byggnader.

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Götenehus 2

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

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

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

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

