

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skultorpshus 2  
Org nr: 766600-1719



---

# 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.

## **Medlemsvinst**

RBF Skultorpshus 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 500 kronor i återbäring samt 1 200 kronor i utdelning.

## Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma 2023-11-08

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlem, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
  - a. Inga
- t) Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skultorpshus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 521 454 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-17. Nuvarande nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är betydligt lägre än föregående år. Föreningen har under året haft stora kostnader dels för en vattenskada samt även kostnader för en brand i en av föreningens lägenheter. Föreningens kostnader för el har även dessa ökat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat med 785 tkr. Det beror till största delen på att föreningens kostnader för reparationer är betydligt högre än budgeterat.

Budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 932% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 836 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hene 18:65 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963-65. Fastigheternas adress är Industrigatan 2 och 4 A-B samt Riksbyggevägen 1 A-B i Skultorp.

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

### Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	4 st
2 rok	20 st
3 rok	16 st

**Dessutom tillkommer**

	<b>Antal</b>
Lokaler	11 st
Garage	9 st
P-platser	19 st

---

Total tomtarea 8 285 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 613 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 479 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 21 254 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 254 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,53 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel TV/Fibernät	TeliaSonera Sverige AB
Elleveranser	Sjogerstads El distr ek för

### 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 1 055 tkr och planerat underhåll för 1 808 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

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

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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 807 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 381 tkr (123 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (97 kr/m<sup>2</sup>). På bokslutsdagen är behållningen i underhållsfonden 3 007 tkr, vilket gör att styrelsen bedömer att detta kommer att räcka till framtida underhåll.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008/09	Badrum samt stambyte
Takrenovering	2013	Takkupor
Radonåtgärder	2019	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen (Torktumlare)	32 779	
Installationer (Ftx-installation)	1 696 146	
Markytor (uteplats)	79 492	
Planerat underhåll		
	År	
Tak	2024	
Tvättstuga	2023	
Fasader	2025	



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Erik Andersson	Ordförande	2024
Marie Lake	Sekreterare	2023
Gull-Britt Johansson	Vice ordförande	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Ekedahl	Suppleant	2023
Fredrik Karlsson	Suppleant	2023
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Samuel Eliasson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt installationen av ftx-aggregat i samtliga lägenheter. Under året har föreningen haft kostnader för brand i en lägenhet. Kostnaden uppgår per bokslutsdatum till ca 630 tkr. Brandorsaken/asvarsfrågan är under utredning och någon försäkringsersättning har ännu ej utbetalats till föreningen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 337	2 322	2 261	2 280	2 244
Årets resultat	-2 205	385	455	385	-1
Resultat exklusive avskrivningar	-1 836	743	812	742	356
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 136	393	408	337	-49
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	97	113	131	131	131
Balansomslutning	15 351	17 162	13 017	12 776	13 090
Soliditet %	19	30	37	34	30
Likviditet %	199	931	591	515	298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	752	745	723	723	709
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 203	334	297	310	424
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	618	305	286	262	344
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	30	30	33	46	49
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	972	1 460	1 376	1 256	1 173
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 581	3 701	2 515	2 590	2 664

**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 995	4 515 350	83 753	385 339
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			385 339	-385 339
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 808 417	1 808 417	
Årets resultat				-2 204 581
<b>Vid årets slut</b>	<b>189 995</b>	<b>3 006 933</b>	<b>1 977 509</b>	<b>-2 204 581</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	469 091
Årets resultat	-2 204 581
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 808 417
<b>Summa</b>	<b>-227 073</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 227 073

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 337 027	2 321 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 584	162 938
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 520 611</b>	<b>2 484 629</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 719 509	-1 031 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 417	-594 986
Personalkostnader	Not 6	-39 520	-42 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-368 119	-357 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 717 565</b>	<b>-2 026 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 196 953</b>	<b>458 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 001	8 533
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81 528	12 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-93 157	-93 728
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 628</b>	<b>-72 763</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 204 581</b>	<b>385 339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 204 581</b>	<b>385 339</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	11 952 233	8 581 912
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 952 233</b>	<b>8 581 912</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 012 233</b>	<b>8 641 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	26 235	25 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	216 855	177 055
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243 090</b>	<b>203 035</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 095 859	8 317 526
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 095 859</b>	<b>8 317 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 337 149</b>	<b>8 518 710</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 351 182</b>	<b>17 162 473</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	189 995	189 995	
Fond för yttre underhåll	3 006 933	4 515 350	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 196 928</b>	<b>4 705 345</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 977 508	83 753	
Årets resultat	-2 204 581	385 339	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-227 073</b>	<b>469 091</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 969 855</b>	<b>5 174 436</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 702 500	11 072 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 702 500</b>	<b>11 072 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	370 000	370 000
Leverantörsskulder	Not 17	610 921	224 796
Skatteskulder	Not 18	3 757	2 801
Övriga skulder	Not 19	23 754	19 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	670 395	298 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 678 827</b>	<b>915 536</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 351 182</b>	<b>17 162 473</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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
Byggnader	Linjär	2022
Stamreparation	Linjär	2053
Fasadunderhåll	Linjär	2025
Markanläggning Sophus	Linjär	2024
FTX (Aggregat)	Linjär	2042
FTX (Kanaler mm)	Linjär	2072

Mark är inte föremål för avskrivningar. y

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	1 965 744	1 946 304
Hyror, lokaler	35 661	42 552
Hyror, garage	18 288	18 288
Hyror, p-platser	22 200	22 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 000	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	-100
Rabatter	0	-5 000
Bränsleavgifter, bostäder	297 384	297 447
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 337 027</b>	<b>2 321 691</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	144 000	144 000
Övriga ersättningar	6 291	16 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-7
Erhållna statliga bidrag	8 653	0
Övriga rörelseintäkter	24 641	2 895
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>183 584</b>	<b>162 938</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 808 417	-90 189
Reparationer	-1 055 452	-175 932
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 177	-67 580
Försäkringspremier	-35 283	-32 316
Kabel- och digital-TV	-149 626	-116 251
Pcb/Radonsanering	0	-1 927
Återbäring från Riksbyggen	5 500	7 000
Obligatoriska besiktningar	-22 451	-27 900
Bevakningskostnader	-1 029	-968
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 556	-3 479
Snö- och halkbekämpning	-3 738	0
Förbrukningsinventarier	-25 698	-7 843
Vatten	-93 379	-90 230
Fastighetsel	-85 192	-60 437
Uppvärmning	-329 970	-326 161
Sophantering och återvinning	-39 041	-37 672
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 719 509</b>	<b>-1 031 884</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-546 846	-528 460
IT-kostnader	-11 850	-11 850
Arvode, yrkesrevisorer	-14 775	-14 528
Övriga förvaltningskostnader	-3 283	-5 934
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 153	-17 497
Kontorsmateriel	-1 925	-1 969
Medlems- och föreningsavgifter	-2 440	-2 440
Bankkostnader	-3 118	-12 310
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-590 417</b>	<b>-594 986</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	-16 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-6 020	-6 593
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 520</b>	<b>-42 093</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-15 147
Avskrivningar tillkommande utgifter	-368 119	-342 417
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-368 119</b>	<b>-357 564</b>

**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	2 801	2 773
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 200	5 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 001</b>	<b>8 533</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	29 186	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 068	12 419
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	13
Övriga ränteintäkter	255	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>81 528</b>	<b>12 432</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-93 157	-93 728
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-93 157</b>	<b>-93 728</b>

## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 770 239	1 770 239
Standardförbättringar, ombyggnader	12 717 275	12 717 275
Mark	360 000	360 000
	<b>14 847 514</b>	<b>14 847 514</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Ftx-installation	3 738 440	0
	<b>3 738 440</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 585 954</b>	<b>14 847 514</b>

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 770 239	-1 755 092
Standardförbättringar, ombyggnader	-4 495 364	-4 152 947
	<b>-6 265 603</b>	<b>-5 908 039</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	-15 147
Årets avskrivning standardförbättringar, ombyggnader	-368 119	-342 417
	<b>-368 119</b>	<b>-357 564</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 633 722</b>	<b>-6 265 603</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 952 233</b>	<b>8 581 911</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	360 000	360 000
Standardförbättringar, ombyggnader	11 592 233	8 221 911

**Taxeringsvärden**

Bostäder	20 572 000	20 572 000
Lokaler	682 000	682 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 254 000</b>	<b>21 254 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 233 000</i>	<i>16 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 021 000</i>	<i>5 021 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
120 garantikitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	60 000	60 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	26 235	25 980
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 235</b>	<b>25 980</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	34 182	7 935
Förutbetalda försäkringspremier	18 744	16 540
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 944	131 736
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 715	19 376
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270	1 468
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>216 855</b>	<b>177 055</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Bankmedel	2 850 014	4 818 921
Transaktionskonto	245 845	3 498 604
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 095 859</b>	<b>8 317 526</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Inteckningslån	11 072 500	11 442 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-370 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 702 500</b>	<b>11 072 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,68%	2024-07-30	3 895 000,00	0,00	140 000,00	3 755 000,00
SWEDBANK	0,89%	2025-11-25	2 460 000,00	0,00	80 000,00	2 380 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-01-23	5 087 500,00	0,00	150 000,00	4 937 500,00
<b>Summa</b>			<b>11 442 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 000,00</b>	<b>11 072 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 222 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	453 960	224 796
Ej reskontraförda leverantörsskulder	156 961	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>610 921</b>	<b>224 796</b>

#### Not 18 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	68 536	67 580
Debiterad preliminärskatt	-64 779	-64 779
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 757</b>	<b>2 801</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	16 070	17 243
Clearing	5 884	0
Avgifts- och hyresfordringar	1 800	1 850
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 754</b>	<b>19 093</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	11 933	12 316
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	358 862	12 531
Upplupna elkostnader	4 608	2 739
Upplupna vattenavgifter	24 170	23 316
Upplupna värmekostnader	15 352	15 006
Upplupna kostnader för administration	51 987	0
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 333	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 150	223 888
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>670 395</b>	<b>298 846</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 2023-09-26

Ort och datum

Lars-Erik Andersson

Lars-Erik Andersson

Marie Lake

Marie Lake

Gull-Britt Johansson

Gull-Britt Johansson

Ingela Hagman

Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/10 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2  
Org.nr 766600-1719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus 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 revisionsred 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 jag 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.

#### Revisorns 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 revisionsred 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 Skultorpshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten 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 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 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 räkenskaper. 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 4 oktober 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Martin Johansson  
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 Skultorpshus 2

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

