
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skövdehus nr 9
Org nr: 766600-1768



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 Skövdehus nr 9 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 6 900 kronor i återbäring samt 2 040 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2023-11-22

- 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

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

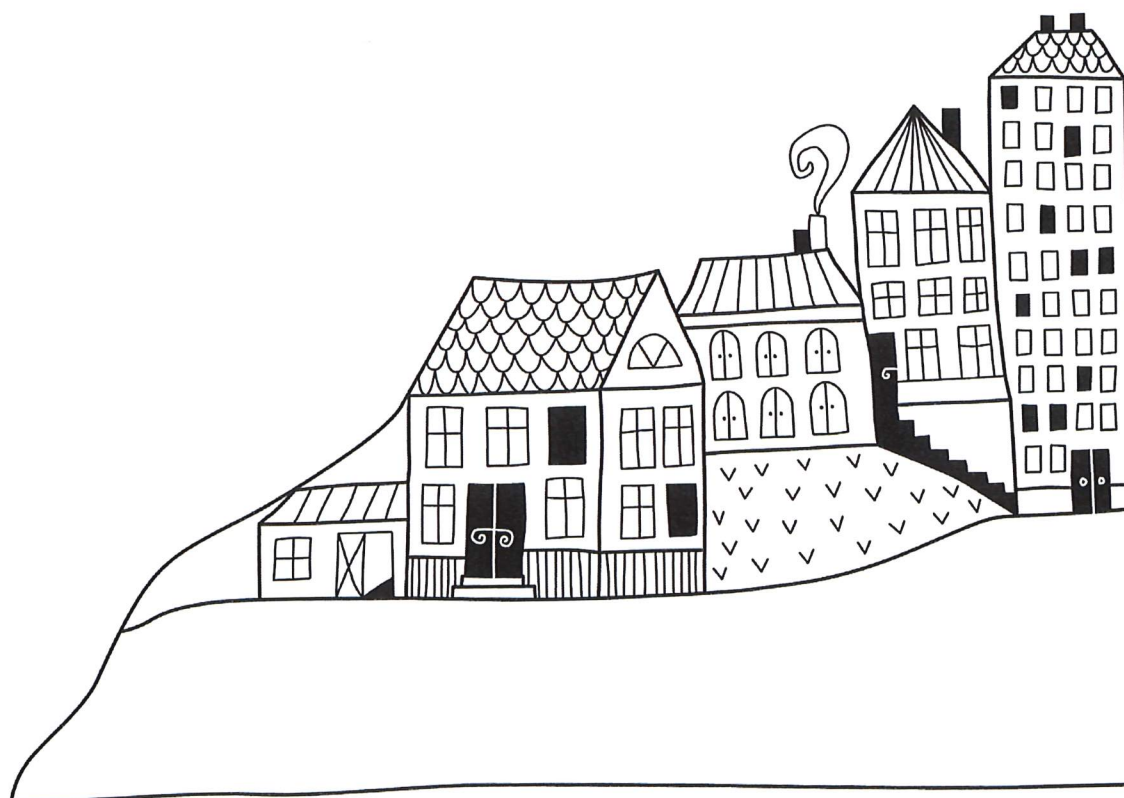
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 9 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 7 387 844 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är något lägre än föregående år. Det är framförallt föreningens räntekostnader som ökat jämfört med föregående år.

Föreningens kostnader för el och värme har ökat jämfört med föregående år samt har även kostnader för reparationer ökat markant jämfört med föregående år, detta beror till största delen på en vattenskada som uppstått i föreningen.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 96%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 387% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 806 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 407 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mossagården 4 i Skövde kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastighetens adress är Henrik Gjutares Gata 28-30 A-B och Gustav Adolfs Gata 30 A-D i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	12
2 rok	32
3 rok	12
4 rok	12
Totalt	68

Dessutom tillkommer

	Antal
Garage	30
P-platser	21

Total tomtarea	6 549 m ²
Total bostadsarea	4 087 m ²
Total lokalarea	327 m ²

Årets taxeringsvärde	62 816 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 816 000 kr

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. *Je*

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 479 tkr och planerat underhåll för 59 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.


För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 133 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 013 tkr (230 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (34 kr/m²). Behållningen i underhållsfonden uppgår på bokslutsdagen till 3 901 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Låsbyte	2009
Hissrenovering	2010-2011
Energisparande armaturer	2011-2012
Byte liggande stammar	2016-17
Takbyte	2018
Tvättstugor	2020
Undercentral	2020
Sopstation	2020

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Installationer (trapphusbeslysning)	53 625
Övrigt	5 363

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering, fönster, entréer, tilläggsisolering, balkongplåtar samt garageportar	2023	Pågår 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sandin	Ordförande	2024
Cecilia Harryson	Sekreterare	2023
Nasrin Alimadadi	Ledamot	2023
Niklas Karlström	Ledamot	2023
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Jönsson	Suppleant	2023
Markus Thor	Suppleant	2023
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2023
John Sandström	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Borén	2023
Tobias Forsling	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat byte av fönster, göra om fasader med tilläggsisolering, byte av balkongplåtar, nya entréer samt byte av garageportar. Projektet beräknas kosta ca 24,4 mkr. Detta finansieras genom upptagande av nytt lån hos Handelsbanken på 21,5 mkr och resterade tas från egna medel. Lånet är uppdelat på två utbetalningsdagar, det första lånet var på 10 mkr och lyftes 2023-04-23 och resterade lån, 11,5 mkr lyftes 2023-09-11 (och är således inte med i detta årsbokslut).

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2023-07-01.

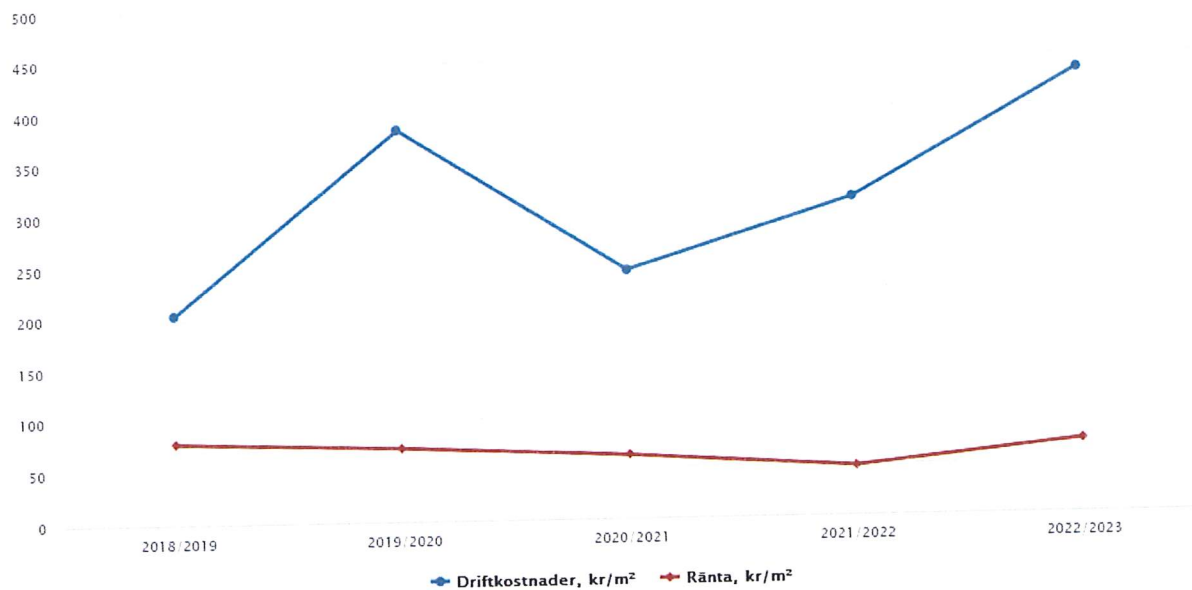
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 925 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 422	4 267	4 186	4 153	4 012
Resultat efter finansiella poster	601	943	909	-173	1 184
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 257	1 399	1 191	-94	1 239
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	34	79	119	159	162
Balansomslutning	38 038	25 767	25 337	25 081	25 877
Soliditet %	17	23	20	16	17
Likviditet % inkl omförhandling lån	96	105	43	-	-
Likviditet % exkl omförhandling lån	196	387	334	254	310
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	925	889	872	863	830
Bränsletillägg, kr/m ²	127	127	127	127	127
Driftkostnader, kr/m ²	447	311	243	383	204
Ränta, kr/m ²	71	48	62	72	79
Underhållsfond, kr/m ²	884	863	784	710	694
Lån, kr/m ²	6 415	4 296	4 443	4 590	4 736

Flerårsöversikt



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. *Je*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 585	3 500	3 810 075	1 102 089	942 674
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				942 674	-942 674
Reservering underhållsfond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-58 988	58 988	
Årets resultat					600 834
Vid årets slut	121 585	3 500	3 901 087	1 953 751	600 834

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 953 751
Årets resultat	600 834
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 988
Summa	2 463 573

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 463 573

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-07-01		2021-07-01	
	2023-06-30		2022-06-30	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	4 421 609	4 266 803	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 152	24 823	
Summa rörelseintäkter		4 479 761	4 291 626	
Rörelsekostnader				
Reparationskostnader	Not 4	-478 645	-235 035	
Underhållskostnader	Not 5	-58 988	0	
Driftkostnader	Not 6	-1 436 393	-1 372 151	
Övriga externa kostnader	Not 7	-767 287	-687 790	
Personalkostnader	Not 8	-106 339	-52 854	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-806 165	-806 165	
Summa rörelsekostnader		-3 653 817	-3 153 997	
Rörelseresultat		825 943	1 137 629	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	5 427	13 146	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	82 315	4 918	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-312 851	-213 019	
Summa finansiella poster		-225 109	-194 955	
Resultat efter finansiella poster		600 834	942 674	
Årets resultat				
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		58 988	0	
Årets resultat efter fondförändring		509 822	592 674	

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	19 155 045	19 961 210
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	10 980 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 135 045	19 961 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		30 237 045	20 063 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	1 887
Övriga fordringar	Not 17	18 000	17 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	287 620	226 320
Summa kortfristiga fordringar		305 620	245 986
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	7 495 477	5 458 146
Summa kassa och bank		7 495 477	5 458 146
Summa omsättningstillgångar		7 801 097	5 704 132
Summa tillgångar		38 038 142	25 767 342

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	121 585	121 585	
Reservfond	3 500	3 500	
Fond för yttre underhåll	3 901 087	3 810 075	
Summa bundet eget kapital	4 026 172	3 935 160	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 953 750	1 102 089	
Årets resultat	600 834	942 674	
Summa fritt eget kapital	2 554 584	2 044 762	
Summa eget kapital	6 580 756	5 979 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 342 583	14 490 211
Summa långfristiga skulder		23 342 583	14 490 211
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 972 628	4 472 640
Leverantörsskulder	Not 21	2 518 698	319 542
Skatteskulder	Not 22	8 406	3 646
Övriga skulder	Not 23	49 021	22 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	566 050	479 326
Summa kortfristiga skulder		8 114 803	5 297 209
Summa eget kapital och skulder		38 038 142	25 767 342

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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 20,6 procent (fg år 21,4 procent).

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar


Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. *Je*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	120
Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	70
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Ombyggnation	Linjär	65
Ombyggnation	Linjär	50
Hissinstallation	Linjär	40
Ombyggnad hissar	Linjär	20
Liggande stammar	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Avfallsstation, byggnation	Linjär	20
Avfallsstation, kärlskåp	Linjär	15

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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	3 780 504	3 635 088
Hyror, garage	95 256	94 740
Hyror, p-platser	28 980	28 980
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-765	-9 366
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22	-295
Bränsleavgifter, bostäder	517 656	517 656
Summa nettoomsättning	4 421 609	4 266 803

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	18 611	20 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Erhållna statliga bidrag	37 172	0
Övriga rörelseintäkter	2 381	4 497
Summa övriga rörelseintäkter	58 152	24 823

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Bostäder	0	-4 912
Lokaler	0	-531
Gemensamma utrymmen	0	-15 474
Vitvaror	-3 496	-1 708
Tvättstugetrustning	-14 053	-12 200
Köpta tjänster	0	-3 258
VA/Sanitet	-72 956	-6 031
Värme	-26 014	-4 513
Ventilation	0	-54 361
El	-8 275	-6 782
Porttelefon	0	-531
Hissar	-23 775	-2 949
Låssystem	-18 935	-16 832
Huskropp	-23 407	-13 070
Fasader	-3 358	0
Fönster	0	-2 728
Dörrar & Portar	-8 963	-1 556
Planteringar	-10 495	-13 911
Garage & p-platser	0	-531
Övriga reparationer	-33 446	-8 212
Vattenskador	-231 472	-64 946
Summa reparationskostnader	-478 645	-235 036

Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
El	-53 625	0
Övrigt underhåll	-5 363	0
Summa underhållskostnader	-58 988	0

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-121 602	-117 452
Försäkringspremier	-44 638	-40 006
Kabel- och digital-TV	-171 942	-171 912
Pcb/Radonsanering	0	-16 832
Återbäring från Riksbyggen	6 900	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-303	-1 323
Serviceavtal	-82 890	-73 470
Obligatoriska besiktningar	-16 159	-34 438
Bevakningskostnader	-1 029	-968
Statuskontroll	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	-28 241	-27 558
Vatten	-128 561	-123 163
Fastighetsel	-151 646	-123 526
Uppvärmning	-476 453	-454 766
Sophantering och återvinning	-145 895	-147 509
Förvaltningsarvode drift	-73 934	-40 028
Summa driftskostnader	-1 436 393	-1 372 151

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-653 995	-640 572
Arvode, yrkesrevisorer	-17 888	-16 639
Övriga förvaltningskostnader	-5 317	-5 830
Kreditupplysningar	-188	-296
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 467	-21 329
Medlems- och föreningsavgifter	-4 148	-2 074
Bankkostnader	-70 285	-1 050
Summa övriga externa kostnader	-767 287	-687 790

Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-20 944
Sammanträdesarvoden	-12 430	-13 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 175	-8 568
Övriga personalkostnader	-3 200	0
Sociala kostnader	-18 534	-9 472
Summa personalkostnader	-106 339	-52 854

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-275 411	-275 411
Avskrivning Markanläggningar	-35 986	-35 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	-494 768	-494 768
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-806 165	-806 165

Not 10 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	3 387	3 354
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 040	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 427	13 146

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	11 277	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	70 274	4 737
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	542	182
Övriga ränteintäkter	221	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 315	4 918

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-312 851	-213 019
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-312 851	-213 019

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 379 943	10 379 943
Mark	390 705	390 705
Standardförbättringar	20 307 069	20 307 069
Markanläggning	662 658	662 658
	31 740 375	31 740 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 740 375	31 740 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 089 336	-3 813 925
Standardförbättringar	-7 608 861	-7 114 093
Markanläggningar	-80 969	-44 983
	-11 779 166	-10 973 001
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-275 411	-275 411
Årets avskrivning standardförbättringar	-494 768	-494 768
Årets avskrivning markanläggningar	-35 986	-35 986
	-806 165	-806 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 585 331	-11 779 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 155 044	19 961 209
Varav		
Byggnader och standardförbättringar	18 218 636	18 988 815
Mark	390 705	390 705
Markanläggningar	545 703	581 689
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	61 400 000
Lokaler	1 416 000	1 416 000
Totalt taxeringsvärde	62 816 000	62 816 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 668 000</i>	<i>42 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 148 000</i>	<i>20 148 000</i>

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående ny- till- och ombyggnad	10 980 000	0
Vid årets slut	10 980 000	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
204 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	102 000	102 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	102 000	102 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	-345
Kundfordringar	0	2 232
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 887

Not 17 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	18 000	17 779
Summa övriga fordringar	18 000	17 779

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	53 761	2 583
Förutbetalda försäkringspremier	23 714	20 924
Förutbetalda driftkostnader	270	248
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 855	159 586
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 020	42 979
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 620	226 320

Not 19 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	4 667 994	1 428 321
Transaktionskonto	2 827 483	4 029 824
Summa kassa och bank	7 495 477	5 458 146

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	28 315 211	18 962 851
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-847 640	-647 640
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 124 988	-3 825 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 342 583	14 490 211

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-10-30	610 488,00	0,00	99 000,00	511 488,00
STADSHYPOTEK	4,74%	2024-04-30	3 937 500,00	0,00	112 500,00	3 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	3 106 250,00	0,00	40 000,00	3 066 250,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-03-01	2 320 725,00	0,00	150 000,00	2 170 725,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2025-04-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	3 210 697,00	0,00	130 604,00	3 080 093,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-12-01	3 458 515,00	0,00	60 000,00	3 398 515,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	2 318 676,00	0,00	55 536,00	2 263 140,00
Summa			18 962 851,00	10 000 000,00	647 640,00	28 315 211,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 847 640 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 390 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 077 011 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	2 496 354	199 819
Ej reskontraförda leverantörsskulder	22 344	119 723
Summa leverantörsskulder	2 518 698	319 542

Not 22 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	122 212	117 452
Debiterad preliminärskatt	-113 806	-113 806
Summa skatteskulder	8 406	3 646

Not 23 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	43 263	22 055
Clearing	5 413	0
Avgifts- och hyresfordringar	345	0
Summa övriga skulder	49 021	22 055

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	119 150	15 328
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 818	25 625
Upplupna elkostnader	9 298	7 772
Upplupna vattenavgifter	33 411	30 954
Upplupna värmekostnader	18 729	18 342
Upplupna kostnader för renhållning	3 718	3 315
Upplupna kostnader för administration	850	8 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 628	3 124
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 448	366 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566 050	479 326

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	28 478 000	25 211 000

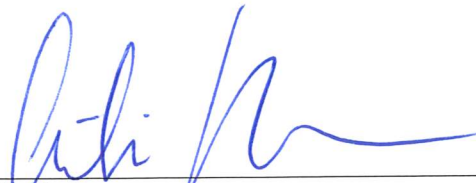
Styrelsens underskrifter

Skövde 2023-09-27

Ort och datum



Bo Sandin



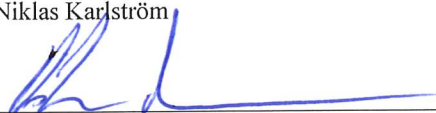
Cecilia Harryson



Niklas Karlström



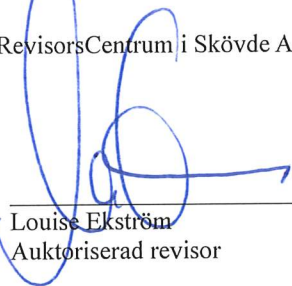
Nasrin Alimadadi



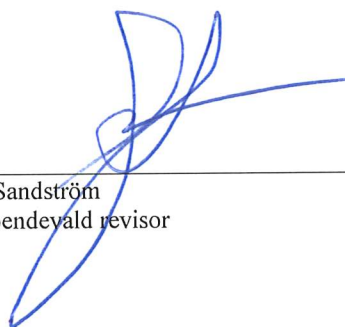
Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 oktober 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



John Sandström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 9

Org.nr 766600-1768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 9 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 jag mig vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 9 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde 5 oktober 2023
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor


John Sandström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 Skövdehus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 9 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

