
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skulptorpshus 1
Org nr: 766600-1727



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 Skultorpshus 1 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 6 200 kronor i återbäring samt 200 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2023-11-20

- 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. Lekplats, styrelsen föreslår till stämman att föreningens lekplats läggs ner.
- 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 Skultorpshus 1 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 3 705 239 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är något högre än föregående. Det beror främst på att ränteintäkterna är högre än föregående år samt att föreningens reparationskostnader har minskat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 305 tkr. Det är föreningens avskrivningskostnad som är lägre samt att ränteintäkterna är högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 579% till 74%

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras (rörliga lån), 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 861% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hene 18:42 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 58 lägenheter, 1 hyresrätt och 9 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Riksbyggevägen 2 A-D och Stallbacksgatan 3 A-E i Skultorp.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	3 st
2 rok	19 st
3 rok	31 st
4 rok	5 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätt	1 st
Garage	14 st
P-platser	40 st
Lokaler	9 st

Total tomtarea 9 080 m²

Total bostadsarea 3 845 m²

Total lokalarea 316 m²

Årets taxeringsvärde 28 720 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 720 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,57 % 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Sjogerstad el distr ek för
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB
Digitala tjänster	Telia Sverige AB <i>y</i>

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 283 tkr och planerat underhåll för 57 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 2 559 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 256 tkr (61 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr (60 kr/m²). Styrelsen gör bedömningen att, tillsammans med inestående medel i underhållsfonden (2 458 tkr), årets avsättning kommer att räcka till framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004-2005
Balkongreovering	2009
Ventilation	2015
Takreovering	2016
Tvättstuga	2017
Belysning trapphus	2018
Målning fasader	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torktummlare)	53 859
Övrigt	3 600

Planerat underhåll

	År
Radonåtgärder	2023
Byte värmeväxlare	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Anders Larsson	Ordförande	2023
Samuel Eckerrot	Sekreterare	2024
Per Sörman	Ledamot	2024
Johan Lindberg	Ledamot	2023
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emanuel Johansson	Suppleant	2023
Peter Berglund	Suppleant	2023
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Marie-Louise Karlberg	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cihm Bäckström	2023
Maria Söderberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att installera ftx-aggregat i samtliga lägenheter har påbörjats och förväntas vara klart vid årsskiftet 2023/2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-07-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3% från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. ✓

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 247	3 266	3 155	3 158	3 093
Årets resultat	617	672	427	-628	29
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	861	846	441	-634	83
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	77	115	120	106
Balansomslutning	21 773	19 329	13 092	13 317	14 100
Soliditet %	20	19	23	19	23
Likviditet % exkl omförhandling lån	243	861	346	255	343
Likviditet % inkl omförhandling lån	74	579	71	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	713	713	680	680	673
Bränsletillägg, kr/m ²	103	103	103	103	103
Driftkostnader, kr/m ²	372	414	383	633	453
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	358	400	312	426	285
Ränta, kr/m ²	41	35	26	31	34
Underhållsfond, kr/m ²	591	544	481	437	524
Lån kr/m ²	3 487	3 633	2 295	2 932	2 485

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	131 200	2 265 153	575 018	672 472
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			672 472	-672 472
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 459	57 459	
Årets resultat				617 181
Vid årets slut	131 200	2 457 694	1 054 949	617 181


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 247 490
Årets resultat	617 181
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 459
Summa	1 672 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 672 130

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 247 155	3 265 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 719	494 650
Summa rörelseintäkter		3 428 874	3 760 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 549 814	-1 723 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-676 239	-688 739
Personalkostnader	Not 6	-64 542	-59 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 815	-493 815
Summa rörelsekostnader		-2 784 410	-2 965 036
Rörelseresultat		644 464	795 174
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 525	4 253
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	140 300	18 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-171 108	-145 759
Summa finansiella poster		-27 283	-122 702
Resultat efter finansiella poster		617 181	672 472
Årets resultat		617 181	672 472

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 707 134	9 200 948
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	4 278 484	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 985 618	9 200 948
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		12 995 618	9 210 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 901	17 767
Övriga fordringar	Not 15	34 347	33 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	304 148	216 329
Summa kortfristiga fordringar		350 396	268 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 427 251	9 849 992
Summa kassa och bank		8 427 251	9 849 992
Summa omsättningstillgångar		8 777 647	10 118 077
Summa tillgångar		21 773 265	19 329 025

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	131 200	131 200	
Fond för yttre underhåll	2 457 694	2 265 153	
Summa bundet eget kapital	2 588 894	2 396 353	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 054 949	575 018	
Årets resultat	617 181	672 472	
Summa fritt eget kapital	1 672 130	1 247 490	
Summa eget kapital	4 261 024	3 643 843	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 666 802	13 910 442
Summa långfristiga skulder		5 666 802	13 910 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 843 360	1 179 842
Leverantörsskulder	Not 19	1 428 390	183 540
Skatteskulder	Not 20	1 022	1 022
Övriga skulder	Not 21	28 603	25 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 543 794	358 666
Summa kortfristiga skulder		11 845 439	1 748 072
Summa eget kapital och skulder		21 773 265	19 329 025

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår	Antal år
Standardförbättringar	Linjär	2029	25
Markanläggning	Linjär	2033	30
Standardförbättring affärslokal	Linjär	2035	41
Standardförbättring stamreovering	Linjär	2048	40
Standardförbättring ventilation	Linjär	2039	25
Standardförbättring soprum	Linjär	2024	10
Fasadreovering	Linjär	2031	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 743 392	2 743 392
Hyror, bostäder	25 200	25 200
Hyror, lokaler	51 000	55 032
Hyror, garage	49 560	49 560
Hyror, p-platser	47 496	47 625
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-25 200	-25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 600	-20 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 345	-5 301
Bränsleavgifter, bostäder	395 652	395 652
Summa nettoomsättning	3 247 155	3 265 560

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	160 776	160 776
Övriga ersättningar	7 016	10 508
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	16	-19
Erhållna statliga bidrag	13 911	0
Försäkringsersättningar	0	323 385
Summa övriga rörelseintäkter	181 719	494 650

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-57 459	-58 222
Reparationer	-283 133	-510 695
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 200	-91 200
Försäkringspremier	-42 082	-38 459
Kabel- och digital-TV	-183 964	-156 825
Pcb/Radonsanering	0	-874
Återbäring från Riksbyggen	6 200	7 900
Obligatoriska besiktningar	-8 669	-29 363
Bevakningskostnader	-1 029	-968
Snö- och halkbekämpning	0	-1 525
Förbrukningsinventarier	-23 297	-5 799
Vatten	-125 168	-120 585
Fastighetsel	-117 542	-94 557
Uppvärmning	-560 770	-561 998
Sophantering och återvinning	-61 701	-60 163
Summa driftskostnader	-1 549 814	-1 723 334

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-639 609	-627 633
Arvode, yrkesrevisorer	-16 231	-14 985
Övriga förvaltningskostnader	-800	-965
Kreditupplysningar	-147	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 723	-9 331
Kontorsmateriel	-2 713	-2 756
Medlems- och föreningsavgifter	-3 538	-3 599
Bankkostnader	-3 478	-29 470
Summa övriga externa kostnader	-676 239	-688 739

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-16 000	-13 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-3 600
Sociala kostnader	-14 942	-12 109
Summa personalkostnader	-64 542	-59 149

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-493 815	-493 815
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-493 815	-493 815

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	3 325	3 293
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	200	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 525	4 253

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	13 439	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	125 338	16 654
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 165	2 150
Övriga ränteintäkter	358	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	140 300	18 804

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-171 108	-145 759
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-171 108	-145 759

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 946 600	1 946 600
Standardförbättringar ombyggnader	16 650 591	16 650 591
Mark	460 000	460 000
	19 057 191	19 057 191
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 057 191	19 057 191

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 946 600	-1 946 600
Standardförbättringar, ombyggnader	-7 909 644	-7 415 829
	-9 856 243	-9 362 429

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-493 815	-493 815
	-493 815	-493 815

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 350 059	-9 856 244
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	0	0
Mark	460 000	460 000
Standardförbättringar, ombyggnader	8 247 132	8 740 947

Taxeringsvärden

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	720 000	720 000

Totalt taxeringsvärde

	28 720 000	28 720 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 772 000</i>	<i>21 772 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 948 000</i>	<i>6 948 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Installation ftx-aggregat	4 278 484	0
Summa pågående ombyggnation vid årets slut	4 278 484	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-06-30	2022-06-30
20 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Skaraborg	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	11 901	17 767
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 901	17 767
Not 15 Övriga fordringar	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	34 347	33 989
Summa övriga fordringar	34 347	33 989
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	86 025	13 543
Förutbetalda försäkringspremier	22 356	19 727
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 575	156 673
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 922	26 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270	248
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 148	216 329
Not 17 Kassa och bank	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	8 279 741	8 224 849
Transaktionskonto	147 510	1 625 143
Summa kassa och bank	8 427 251	9 849 992
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 510 432	15 116 952
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-606 520	-606 520
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 237 110	-573 322
Långfristig skuld vid årets slut	5 666 802	13 937 110

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

by

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73%	2023-09-25	3 561 771,00	0,00	300 000,00	3 261 771,00
SWEDBANK	1,35%	2023-12-21	2 555 191,00	0,00	79 852,00	2 475 339,00
SWEDBANK	1,16%	2024-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	4,44%	2025-09-25	599 990,00	0,00	26 668,00	573 322,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-09-30	5 900 000,00	0,00	200 000,00	5 700 000,00
Summa			15 116 952,00	0,00	606 520,00	14 510 432,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 606 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 426 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 477 832 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	1 428 390	183 540
Summa leverantörsskulder	1 428 390	183 540

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	91 200	91 200
Debiterad preliminärskatt	-90 178	-90 178
Summa skatteskulder	1 022	1 022

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	28 603	25 002
Summa övriga skulder	28 603	25 002

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	24 795	25 637
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 097 760	0
Upplupna elkostnader	10 263	1 476
Upplupna vattenavgifter	31 988	30 556
Upplupna värmekostnader	25 990	25 228
Upplupna kostnader för administration	78 536	259
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 882	2 819
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 580	262 691
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 543 794	358 666

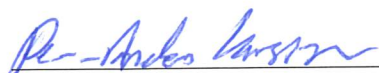
Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	15 462 000	15 462 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 2023-09-25

Ort och datum



Per-Anders Larsson



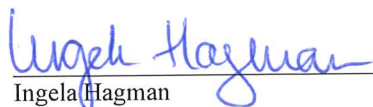
Samuel Eckerrot



Per Sörman



Johan Lindberg



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

5/10 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Marie-Louise Karlberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1
Org.nr 766600-1727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1 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 ansvar* samt *Den förtröendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förlöpande 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 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 den 5 oktober 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Marie-Louise Karlberg
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 Skultorpshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skultorpshus 1 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

