

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Slotteberget  
Org nr: 755900-0836





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slotteberget 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på 913 878 kr (f.g år -1 833 801 kr).

Driftskostnaderna är i stort sett jämförbara med förgående år, förutom den del som avser el och underhåll. Föreningen har haft en högre elkostnad för el, men har under året erhållit ett elstöd om 297 106 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 226% till 392%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 405 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sothönan 3 och 4 i Strömstads kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Norra Kyrkogatan 13–15 i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
44	42	10	2	98

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	44



Total tomtarea	8 096 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 593 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	168 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	44 248 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 248 000 kr

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

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre och yttre skötsel	Riksbyggen
Elleverans	Bixia AB
Tv, bredband och telefoni	Telia
Låsöppning och störningsjour	Safekeeper
Serviceavtal, fläktar	Anticimex

*y*

## 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 205 tkr och planerat underhåll för 995 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar ett underhållsbehov på 30 606 tkr för de närmaste 30 åren, kostnad per år 1 020 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande räkenskapsår är 650 tkr. Behållning i fond per 2023-06-30 uppgår till 1 675 tkr.

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

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongräcke	2005/2006
Fönsterbyte	2007/2008
Stam- och badrumsrenovering	2011/2012
Styrutrustning	2012/2013
Fasader	2013/2014
Invändiga dörrar	2013/2014
Garage/p-platser	2017/2018
Värmepumpsanläggning	2017/2018
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2018/2019
Installationer, byte kodlås	2018/2019
Gemensamma utrymmen, målning sophus	2020/2021
Installationer, belysning	2020/2021
Övrigt, underhållsadministration	2020/2021
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	2021/2022
Installationer, underhåll FTX ventilation och installation värmepanna	2021/2022
Huskropp utvändigt, balkongtvätt och vindskivor	2021/2022
Markytor, linjemålning och markarbete	2021/2022
Övrigt, värmepanna	2021/2022

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	46 816
Installationer, slutfaktura underhåll FTX ventilation	905 000
Markytor	42 708

## Planerat underhåll

	År
Belysningssystem, p-plaser, tvättstugor	2024
Målning, plåtarbeten, innerdörrar	2025 <i>y</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kim Törnblad	Ordförande	2023
Barbro Åkesson	Vice ordförande	2023
Marita Andersson	Sekreterare	2023
Jonas Sandberg	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Hansson	Suppleant	2024
Robin Larsson	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Johansson Huvudansvarig revisor.	Auktoriserad revisor	2023
Andreas Mattsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanne Flodin	2022

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


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 juli 2022 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 1 054 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 204	5 055	4 958	4 889	4 802
Resultat efter finansiella poster	-914	-1 833	892	983	595
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	137	137	141	141	120
Balansomslutning	46 673	48 883	35 764	35 375	34 816
Soliditet %	5	7	14	12	9
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	392	226	706	391	298
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31	24	73	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 054	1 022	1 002	983	964
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	817	985	553	542	488
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	183	100	96	92	99
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	352	429	764	639	498
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 115	9 269	6 453	6 555	6 421

**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. *y*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	318 110	466 500	0	2 019 554	2 357 142	-1 833 801
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 833 801	1 833 801
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-994 523	994 523	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-913 878
<b>Vid årets slut</b>	<b>318 110</b>	<b>466 500</b>	<b>0</b>	<b>1 675 031</b>	<b>867 864</b>	<b>-913 878</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	523 341
Årets resultat	-913 878
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	994 523
<b>Summa</b>	<b>-46 014</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 46 014

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 203 765	5 055 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	836 834	342 736
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 040 599</b>	<b>5 397 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 889 969	-4 690 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-797 438	-1 016 207
Personalkostnader	Not 6	-106 372	-122 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 319 027	-948 838
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 112 807</b>	<b>-6 777 527</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72 208</b>	<b>-1 379 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	980	4 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 772	16 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-873 423	-475 229
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-841 670</b>	<b>-454 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-913 878</b>	<b>-1 833 801</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-913 878</b>	<b>-1 833 801</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	42 351 855	43 663 500
Inventarier	Not 12	97 178	104 559
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 449 033</b>	<b>43 768 060</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	254 000	254 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>254 000</b>	<b>254 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 703 033</b>	<b>44 022 060</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager	Not 14	65 408	72 158
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>65 408</b>	<b>72 158</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 111	32 519
Övriga fordringar	Not 16	8 049	51 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	230 898	396 059
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 058</b>	<b>479 959</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 662 907	4 309 244
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 662 907</b>	<b>4 309 244</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 970 373</b>	<b>4 861 360</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 673 406</b>	<b>48 883 420</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	784 610	784 610	
Fond för yttre underhåll	1 675 031	2 019 554	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 459 641</b>	<b>2 804 164</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	867 865	2 357 142	
Årets resultat	-913 878	-1 833 801	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-46 014</b>	<b>523 341</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 413 627</b>	<b>3 327 506</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 520 766	25 265 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 520 766</b>	<b>25 265 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 876 945	18 871 050
Leverantörsskulder		152 243	696 932
Övriga skulder		2 397	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	707 429	722 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 739 013</b>	<b>20 290 285</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>46 673 406</b>	<b>48 883 420</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2025
Standardförbättringar	Linjär	36	2027
Värmeanläggning	Linjär	30	2025
Parkeringsplats	Linjär	20	2021
Kabel-TV	Linjär	20	2022
Fönster	Linjär	40	2049
Stamrenovering	Linjär	48	2061
Styrutrustning	Linjär	15	2026
Installationer, laddstolpar	Linjär	15	2037
Installationer, FTX ventilation	Linjär	40	2062

Mark är inte föremål för avskrivningar. *uj*

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	4 839 384	4 697 831
Hyror, bostäder	-180	-1 440
Hyror, garage	40 320	40 880
Hyror, p-platser	77 830	73 269
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-170	-520
Elavgifter	246 581	246 242
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 203 765</b>	<b>5 055 142</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	311 640	282 240
Övriga ersättningar	14 169	16 696
Erhållna statliga bidrag, elstöd	297 106	0
Övriga rörelseintäkter	45 451	43 800
Försäkringsersättningar	168 468	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>836 834</b>	<b>342 736</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-994 523	-2 138 063
Reparationer	-204 903	-215 947
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 567	-134 193
Försäkringspremier	-93 735	-88 270
Kabel- och digital-TV	-303 858	-303 148
Återbäring från Riksbyggen	6 800	8 300
Sotning	0	-3 455
Obligatoriska besiktningar	-3 812	-3 314
Bevakningskostnader	-3 848	-4 218
Snö- och halkbekämpning	-32 376	-10 843
Förbrukningsinventarier	-10 434	-38 283
Vatten	-572 370	-562 439
Fastighetsel	-1 442 479	-1 068 154
Uppvärmning	-6 750	-40 775
Sophantering och återvinning	-86 122	-87 506
Förvaltningsarvode drift	-3 994	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 889 969</b>	<b>-4 690 306</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-705 506	-687 544
Lokalkostnader	-650	-650
IT-kostnader	-2 400	-2 000
Arvode, yrkesrevisor	-27 319	-22 394
Övriga förvaltningskostnader	-33 671	-29 679
Kreditupplysningar	-7 488	-7 895
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 474	-15 768
Kontorsmateriel	-2 140	-1 061
Telefon och porto	0	-120
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 294	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 606
Bankkostnader	-2 497	-2 941
Övriga externa kostnader	0	-241 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-797 438</b>	<b>-1 016 207</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-48 500
Sammanträdesarvoden	-24 150	-30 820
Övriga ersättningar	0	-5 926
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 200	-9 950
Övriga kostnadsersättningar	-88	-1 317
Sociala kostnader	-22 934	-25 664
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-106 372</b>	<b>-122 176</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-32 069	-32 069
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 279 577	-910 619
Avskrivning Inventarier	-7 381	-6 150
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 319 027</b>	<b>-948 838</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	980	4 704
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>980</b>	<b>4 704</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 905	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 189	16 196
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 514	177
Övriga ränteintäkter	165	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 772</b>	<b>16 373</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-873 423	-475 037
Övriga räntekostnader	0	-192
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-873 423</b>	<b>-475 229</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 206 934	3 206 934
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	914 000	914 000
Värmeanläggning	1 400 000	1 400 000
Parkeringsplats	64 375	64 375
Kabel-TV	152 943	152 943
Fönster	6 750 972	6 750 972
Stam- och badrumsrenovering	27 900 000	27 900 000
Styrutrustning	347 500	347 500
Installation FTX	16 100 000	16 100 000
	<b>56 905 564</b>	<b>56 905 564</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 905 564</b>	<b>56 905 564</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-3 117 596	-3 085 527
Styrutrustning	-231 669	-208 502
Standardförbättringar	-836 923	-811 653
Värmeanläggning	-1 161 363	-1 081 742
Parkeringsplats	-64 375	-64 375
Kabel-TV	-152 943	-152 943
Fönster	-2 376 903	-2 208 129
Stam- och badrumsrenovering	-5 266 748	-4 686 505
Installation FTX	-33 542	0

**-13 242 062      -12 299 376**

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-32 069	-32 069
Årets avskrivning standardförbättringar	-25 272	-25 272
Årets avskrivning värmeanläggning	-79 621	-79 621
Årets avskrivning fönster	-168 774	-168 774
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-580 242	-580 243
Årets avskrivning styrutrustning	-23 167	-23 167
Årets avskrivning FTX	-402 500	-33 542

**Summa årets avskrivningar**

**-1 311 646      -942 688**

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-14 553 708      -13 242 064**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**42 351 856      43 663 500**

**Varav**

Byggnader	57 269	89 338
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	51 803	77 075
Värmeanläggning	159 017	238 637
Fönster	4 205 295	4 374 069
Stam- och badrumsrenovering	22 053 009	22 633 252
Styrutrustning	92 664	115 830
FTX	15 663 958	16 066 458

**Taxeringsvärden**

Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	448 000	448 000

**Totalt taxeringsvärde**

**44 248 000      44 248 000**

*varav byggnader*

*33 207 000      33 207 000*

*varav mark*

*11 041 000      11 041 000*

**Not 12 Inventarier**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, laddstolpar	110 709	110 709
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>110 709</b>	<b>110 709</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	-6 150	0
	<b>-6 150</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-7 381	-6 150
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 532</b>	<b>-6 150</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>97 178</b>	<b>104 559</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	97 178	104 559

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen intresseförening	49 000	49 000
Andelar i räntefond	205 000	205 000
<i>*Marknadsvärde räntefond 2023-06-30, 358 656,16 kr.</i>		
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>254 000</b>	<b>254 000</b>

**Not 14 Bränslelager**

	2023-06-30	2022-06-30
Bränslelager	65 408	72 158
<b>Summa bränslelager</b>	<b>65 408</b>	<b>72 158</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 111	32 519
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 111</b>	<b>32 519</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	4 084	5 771
Skattekonto	201	36
Momsfordringar	3 764	45 573
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 049</b>	<b>51 380</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	33
Förutbetalda försäkringspremier	49 567	44 168
Förutbetalda driftkostnader	994	930
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	173 503
Förutbetald vattenavgift	92 425	90 484
Förutbetald renhållning	12 644	14 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 269	72 560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>230 898</b>	<b>396 059</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 759 497	2 887 308
Transaktionskonto	903 410	1 421 935
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 662 907</b>	<b>4 309 244</b>

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	43 397 711	44 136 680
Nästa års amortering till kreditinstitut	-150 328	-727 496
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 726 617	-18 143 554
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 520 766</b>	<b>25 265 630</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,51%	2023-09-19	905 000,00	0,00	20 000,00	885 000,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2023-09-30	3 200 035,00	0,00	57 365,00	3 142 670,00
STADSHYPOTEK	4,46%	2023-10-30	325 563,00	0,00	21 152,00	304 411,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2024-03-30	2 474 844,00	0,00	100 016,00	2 374 828,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2024-03-30	5 175 000,00	0,00	100 000,00	5 075 000,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2025-03-01	252 000,00	0,00	20 000,00	232 000,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2025-03-01	6 008 000,00	0,00	120 000,00	5 888 000,00
SBAB	0,93%	2025-03-13	5 616 748,00	0,00	96 000,00	5 520 748,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-03-01	6 150 000,00	0,00	0,00	6 150 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-12-01	7 750 000,00	0,00	100 000,00	7 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2028-03-01	1 835 740,00	0,00	66 936,00	1 768 804,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2028-03-01	4 443 750,00	0,00	37 500,00	4 406 250,00
<b>Summa</b>			<b>44 136 680,00</b>	<b>0,00</b>	<b>738 969,00</b>	<b>43 397 711,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 328 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 601 312 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 885 000 kr; 3 142 670 kr; 304 411kr; 2 374 828 kr och 5 075 000 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

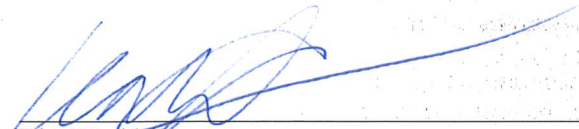
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 935	23 804
Upplupna räntekostnader	83 818	53 135
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 470
Upplupna elkostnader	62 819	65 613
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	83 350	89 270
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	439 507	442 841
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>707 429</b>	<b>722 134</b>

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	45 778 000	45 778 000


Styrelsens underskrifter


Skövsö 2023-10-17


Ort och datum

  
Kim Törnblad


  
Marita Andersson

  
Jonas Sandberg

  
Anders Lindqvist

  
Barbro Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/10 2023

  
Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Andreas Mattson  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget  
Org.nr 755900-0836

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget 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 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 och Strömstad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

Andreas Mattsson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Martin Nils Rune Johansson

### Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-10-30 09:49:25 UTC



## ANDREAS MATTSSON

### Undertecknare

Serienummer: 19910516xxxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2023-10-30 09:54:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# 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 omsättningsstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningsstillgångarna 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 Slotteberget

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

