

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skövdehus nr 3
Org nr: 766600-1834



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 6 823 373 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 135 tkr bättre än föregående år p.g.a. främst ökade ränteintäkter, ökade rörelseintäkter samt ändrade avskrivningar då föreningen har bytt redovisningsprincip från K2 och K3, som är komponentavskrivning.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på av mer reparationer, samt att fjärrvärmen har ökat, fastighetselen och sophämtningen med. Däremot har vattenkostnaden minskat. Räntekostnaderna har däremot ökat. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 110 tkr tack vare ökad inlåning på SBAB konto och ändrat intervall av filterbyten.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 73% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 403% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 361 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *A*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpralen 8, Skövde Kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Trånggatan 5 A-C, 7 A-B och 9 A-C i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	27
2 rok	24
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	27

Total tomtarea	3 691 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 223 m ²
Total bostadsarea	2 223 m ²

Årets taxeringsvärde	33 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 87 tkr och planerat underhåll för 219 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 4 979 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 498 tkr (224 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 135 kr/m². 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1987
Anslutning kabel-tv	1989
Låsbyte	2012
Injustering fönster och dörrar	2013
Fasad, staket samt yttre belysning	2014
Fjärrvärmecentral	2018
FTX-ventilation	2018
Takbyte	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, <i>målning soprum, cykelförråd, järnstaket och entretak</i>	204 695
Övrigt, <i>UH-arvode</i>	14 671

Planerat underhåll

	År
Tvättmaskin, byte	2024
Torktumlare, byte	2024
Luftavfuktare, byte	2024
Fönster, målning	2026
Fasad, omputsning	2028

A

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Molly Norell	Ordförande	2025
Jan-Ulric Carlsson	Sekreterare	2024
Elin Hallne	Ledamot	2024
Marie Blomberg	Ledamot	2025
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alice Kardborn	Suppleant	2024
Bengt Friberg	Suppleant	2024
Eoin Nilsson	Suppleant	2024
Henrik Witt-Strömer	Suppleant	2024
Kristina Makhoul	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Enroth	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna verksamhetsåret i samband med takbyte bytt regelverk för redovisning från K2 till K3. Det innebär främst en bokföringsmässig skillnad där föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning. Komponentavskrivning innebär att vid underhåll som är ett utbyte av en komponent kan utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Detta innebär att underhållsplanen reviderats mot tidigare och att framtida kostnader för utbyte av komponenter i fastigheten kommer att skrivas av i stället för att bekostas med medel ur underhållsfonden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 940 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 339 995	2 298 752	2 294 738	2 262 199	2 256 195
Resultat efter finansiella poster	257 226	496 419	-511 157	84 722	510 486
Soliditet %	29	29	24	27	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	49	73	72	313	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	361	403	287	352	377
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 034	1 016	1 016	998	998
Driftkostnader kr/kvm	454	360	798	497	305
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	356	360	344	355	280
Energikostnad kr/kvm	163	146	134	121	119
Underhållsfond kr/kvm	1 364	1 327	1 123	1 352	1 249
Reservering till underhållsfond kr/kvm	135	205	225	244	254
Sparande kr/kvm	377	419	420	375	450
Ränta kr/kvm	98	48	45	59	60
Skuldsättning kr/kvm	3 497	3 195	3 381	3 568	3 746
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 497	3 195	3 381	3 568	3 746
Räntekänslighet %	3,4	3,1	3,3	3,6	3,8

R

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 500	2 950 979	-435 770	496 419
Disposition enl. årsstämmobeslut			496 419	-496 419
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-219 366	219 366	
Årets resultat				257 226
Vid årets slut	41 500	3 031 613	-19 985	257 226

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	60 648
Årets resultat	257 226
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 366
Summa	237 241

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

237 241

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 339 995	2 298 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 715	45 937
Summa rörelseintäkter		2 387 710	2 344 689
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-87 376	-57 679
Underhållskostnader	Not 5	-219 366	0
Driftkostnader	Not 6	-703 251	-743 003
Övriga externa kostnader	Not 7	-492 436	-463 333
Personalkostnader	Not 8	-92 882	-72 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 913	-435 501
Summa rörelsekostnader		-1 956 224	-1 771 715
Rörelseresultat		431 486	572 974
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 498	11 333
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 525	19 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-219 282	-107 024
Summa finansiella poster		-174 259	-76 555
Resultat efter finansiella poster		257 226	496 419
Årets resultat		257 226	496 419
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-300 000	-455 000
Ianspråktagande av underhållsfond		219 366	0
Resultat efter fondförändring		176 592	41 419

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 833 933	7 362 963
Summa materiella anläggningstillgångar		8 833 933	7 362 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	77 000	77 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 000	77 000
Summa anläggningstillgångar		8 910 933	7 439 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	15
Övriga fordringar	Not 14	3 138	3 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	121 444	142 462
Summa kortfristiga fordringar		124 582	145 505
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 422 944	2 987 781
Summa kassa och bank		2 422 944	2 987 781
Summa omsättningstillgångar		2 547 526	3 133 286
Summa tillgångar		11 458 459	10 573 249

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	41 500	41 500	
Fond för yttre underhåll	3 031 613	2 950 979	
Summa bundet eget kapital	3 073 113	2 992 479	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−19 985	−435 770	
Årets resultat	257 226	496 419	
Summa fritt eget kapital	237 241	60 648	
Summa eget kapital	3 310 354	3 053 128	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 900 447	3 231 399
Summa långfristiga skulder		2 900 447	3 231 399
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 872 866	3 870 272
Leverantörsskulder		20 287	129 333
Skatteskulder		7 559	3 989
Övriga skulder	Not 18	41 988	31 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	304 958	253 592
Summa kortfristiga skulder		5 247 658	4 288 722
Summa eget kapital och skulder		11 458 459	10 573 249

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	257 226	496 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	360 913	435 501
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618 139	931 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 923	3 784
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-43 658	-2 992 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 403	-2 057 276
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 831 883	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 831 883	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	671 642	2 458 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	671 642	2 458 041
Årets kassaflöde	-564 838	400 765
Likvidamedel vid årets början	2 987 781	2 587 016
Likvidamedel vid årets slut	2 422 943	2 987 781
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter. Någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	80
Dörrar	Linjär	40
El	Linjär	68
Fasad	Linjär	68
Fönster	Linjär	68
Tak	Linjär	40
Vatten och avlopp	Linjär	40
FTX-ventilation kanaler/ledningar	Linjär	50
FTX-ventilation aggregat	Linjär	20
Värmesystem	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar A

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 090 280	2 049 360
Hyror, p-platser	46 800	46 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 195	-6 568
Rabatter	-1 050	0
Bränsleavgifter, bostäder	209 160	209 160
Summa nettoomsättning	2 339 995	2 298 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	30 490	10 367
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-13
Erhållna statliga bidrag	9 453	0
Övriga rörelseintäkter	7 779	35 583
Summa övriga rörelseintäkter	47 715	45 937

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bostäder	0	-17 578
Gemensamma utrymmen	-3 488	-3 937
Installationer	-75 840	-28 147
Huskropp	-1 973	-4 174
Markytor	0	-1 738
Försäkringsskador	0	-2 105
Övriga utgifter	-6 075	0
Summa driftskostnader	-87 376	-57 679

Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll Gemensamma utrymmen	-204 695	0
Underhåll övrigt	-14 671	0
Summa driftskostnader	-219 366	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 039	-77 469
Försäkringspremier	-26 507	-23 392
Kabel- och digital-TV	-31 548	-28 611
Pcb/Radonsanering	-70 283	-140 568
Återbäring från Riksbyggen	4 700	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-318	-303
Obligatoriska besiktningar	-22 993	-35 218
Bevakningskostnader	-1 073	-993
Snö- och halkbekämpning	0	-345
Förbrukningsinventarier	-462	-10 472
Vatten	-103 783	-105 917
Fastighetsel	-52 508	-51 113
Uppvärmning	-205 797	-166 476
Sophantering och återvinning	-58 976	-49 579
Förvaltningsarvode drift	-52 664	-58 947
Summa driftskostnader	-703 251	-743 003

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-446 066	-431 266
Arvode, yrkesrevisorer	-13 988	-12 379
Övriga förvaltningskostnader	-5 661	-4 522
Kreditupplysningar	-804	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 698	-9 902
Representation	-557	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 805	-2 805
Bankkostnader	-2 537	-2 100
Övriga externa kostnader	-306	-306
Summa övriga externa kostnader	-492 436	-463 333

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-33 449	-24 210
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-20 433	-14 989
Summa personalkostnader	-92 882	-72 199

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 415	19 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	8
Övriga ränteintäkter	110	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 525	19 135

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-217 131	-107 024
Övriga räntekostnader	-2 151	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-219 282	-107 024

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 971 666	15 971 666
Mark	301 300	301 300
	16 272 966	16 272 966
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 831 883	
	1 831 883	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-35 614	
	-35 614	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 069 234	16 272 966
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 910 003	-8 474 502
	-8 910 003	-8 474 502
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-360 913	-435 501
	-360 913	-435 501
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 270 916	-8 910 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 833 933	7 362 963
Varav		
Byggnader	8 532 633	7 061 663
Mark	301 300	301 300
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 600 000	33 600 000
Totalt taxeringsvärde	33 600 000	33 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 200 000</i>	<i>23 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
154 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	77 000	77 000
Summa andra långfristiga fordringar	77 000	77 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	15
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	15

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 138	3 028
Summa övriga fordringar	3 138	3 028

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 112	26 507
Förutbetalda driftkostnader	289	263
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 754	107 817
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 289	7 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 444	142 462

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	1 580 604	1 540 179
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	842 340	1 447 602
Summa kassa och bank	2 422 944	2 987 781

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 773 313	7 101 671
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 541 914	-3 512 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 952	-357 596
Långfristig skuld vid årets slut	2 900 447	3 231 399

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,35%	2023-06-30	26 644,00	0,00	26 644,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,91%	2024-01-02	989 635,00	0,00	7 713,00	981 922,00
STADSHYPOTEK	4,91%	2024-01-02	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,91%	2024-01-02	2 639 993,00	0,00	80 001,00	2 559 992,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2025-03-30	233 000,00	0,00	84 000,00	149 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-09-30	3 212 399,00	0,00	130 000,00	3 082 399,00
Summa			7 101 671,00	1 000 000,00	328 358,00	7 773 313,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 952 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 323 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 118 553 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	41 550	31 536
Summa övriga skulder	41 550	31 536

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	54 795	1 597
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 219	0
Upplupna elkostnader	5 673	6 025
Upplupna vattenavgifter	27 100	24 450
Upplupna värmekostnader	28 048	27 821
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 649	8 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 473	185 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 958	253 592

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 147 000	13 147 000

Styrelsens underskrifter

25/3-24 SKÖVDE
Ort och datum

Molly Norell

Molly Norell

Jan-Ulric Carlsson

Jan-Ulric Carlsson

Elin Hallne

Elin Hallne

Marie Blomberg

Marie Blomberg

Håkan Andersson

Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3

Org.nr 766600-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3 för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 16 april 2024
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 3 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

