

# Årsredovisning

RBF Svenska Folkbyggen  
nr 2 i Skövde  
Org nr: 766600-2360

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sv Folkbyggen BRF nr 2  
Skövde 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 9 643 kr.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat före fondförändring är -76 678 kr, vilket är 111 264 kr sämre än föregående år. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -110 800 kr (-90 414 kr föregående år). Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden, samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad. Driftskostnaderna, har minskat (35 tkr). Däremot har räntekostnaderna ökat med 86 tkr och det är gjort underhåll för 91 tkr.

Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 26%.

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 301 % till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 159 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 83 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *ny*

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Furiren 1 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1943-1944. Fastigheternas adress är Kansligatan 9 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
Summa	18

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	11

Total tomtarea 1 442 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 765 m<sup>2</sup>


Årets taxeringsvärde 10 775 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 775 000 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.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Skövdenät	Elnät
Skövde Energi AB	Elhandel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV 

## 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 23 tkr och planerat underhåll för 91 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 september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 645 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 164 tkr (215 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 163 kr/m<sup>2</sup>.

Reserveringen (avsättningen) till underhållsfonden är lägre än vad underhållsplanen visar men styrelsen har valt en lägre avsättning p.g.a. att årsavgiftsnivån redan är relativt hög.

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

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, <i>målning av trapphus samt ny tvättmaskin</i>	82 615
Övrigt	8 263

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Alexandersson DB, tom 2023-11-29	Ordförande	2024
Karin Emanuelsson	Sekreterare	2024
Lotta Forsberg	Vice ordförande	2025
Marcus Rehnman	Ledamot	2025
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Blomster	Suppleant	2024
Henrik Erlandsson	Suppleant	2024
Solveig Tshibanda	Suppleant	2024
Thomas Johansson	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor	

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 bytt tak om 988 tkr, vilket har aktiverats som tillgång. Detta har finansierats med ett nytt lån om 750 tkr och resterande med egna medel. I samband med takbytet har föreningen 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 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

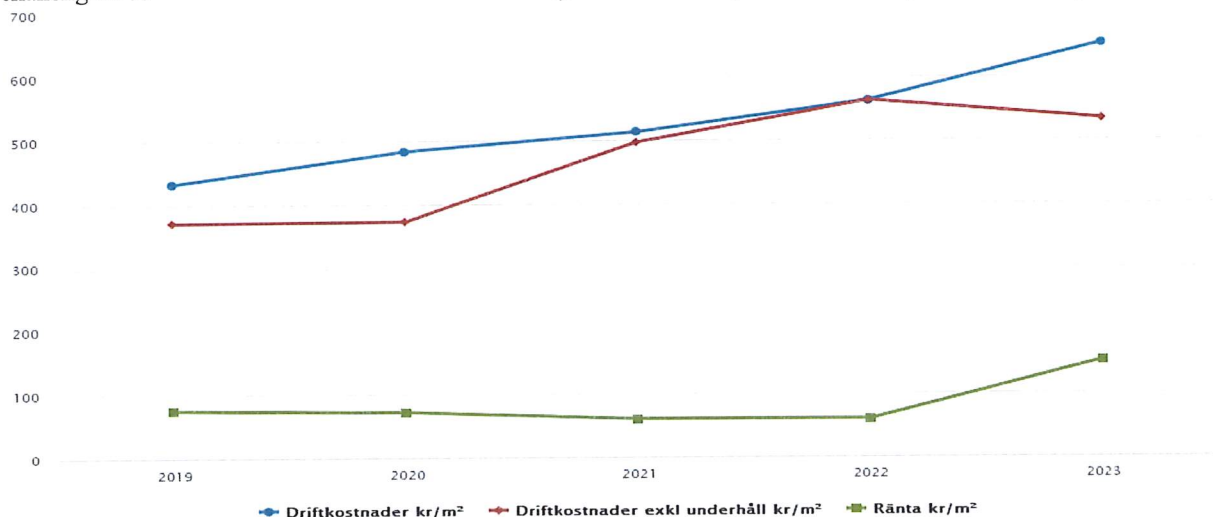
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 112 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	866 112	823 448	807 936	793 584	780 096
Resultat efter finansiella poster	-76 678	34 586	54 176	54 400	115 476
Resultat exkl avskrivningar	82 754	177 544	197 133	197 357	225 795
Årets kassaflöde	-296 950	74 606	-	-	-
Soliditet %	19	23	22	21	19
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	230	301	284	308	208
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	45	65	47	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 112	1 059	1 038	1 018	998
Driftkostnader kr/kvm	652	563	514	484	433
Energikostnad kr/kvm	301	361	306	232	253
Sparande kr/kvm	227	232	274	369	357
Ränta kr/kvm	152	60	61	72	75
Skuldsättning kr/kvm	5 422	4 601	4 738	4 878	5 018
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 422	4 601	4 738	4 878	5 018
Räntekänslighet %	4,9	4,3	4,6	4,8	5,0



## 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.

## Upplösning vid förlust:

Föreningen visar en förlust för det gångna verksamhetsåret. Styrelsen har investerat i ett nytt tak och gjort en långtidsbudget där de kommer att hålla kostnaderna under uppsikt samt att det kommer att innebära avgiftshöjningar om ca 5 % per år de närmaste åren. Styrelsen har även aktivt ett sparande med ett konto med högre inlåningsränta och en god likviditet. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera de framtida ekonomiska åtaganden. 



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 550	1 028 095	55 293	34 586
Disposition enl. årsstämmobeslut			34 586	-34 586
Reservering underhållsfond		125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-90 878	90 878	
Årets resultat				-76 678
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 550</b>	<b>1 062 217</b>	<b>55 757</b>	<b>-76 678</b>

## Resultatdisposition


Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	89 879
Årets resultat	-76 678
Årets fondreservering enligt stadgarna	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 878
<b>Summa</b>	<b>-20 921</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**-20 921**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	866 112	823 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 928	10 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>896 040</b>	<b>833 452</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-23 238	-10 125
Underhållskostnader	Not 5	-90 878	0
Driftkostnader	Not 6	-384 960	-420 395
Övriga externa kostnader	Not 7	-174 899	-178 421
Personalkostnader	Not 8	-11 669	-9 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 432	-142 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-845 076</b>	<b>-761 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>50 964</b>	<b>72 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		787	1 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 072	7 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-131 501	-45 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 642</b>	<b>-37 419</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 678</b>	<b>34 586</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 678</b>	<b>34 586</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-125 000	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond		90 878	0
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-110 800</b>	<b>-90 414</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 577 453	3 748 452
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 577 453</b>	<b>3 748 452</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	9 000	9 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 586 453</b>	<b>3 757 452</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	1 101	1 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	14 890	48 413
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 991</b>	<b>49 472</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	832 966	1 129 916
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>832 966</b>	<b>1 129 916</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>848 957</b>	<b>1 179 388</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 435 410</b>	<b>4 936 840</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	13 550	13 550	
Fond för yttre underhåll	1 062 217	1 028 095	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 075 767</b>	<b>1 041 645</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	55 757	55 293	
Årets resultat	-76 678	34 586	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-20 921</b>	<b>89 879</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 054 847</b>	<b>1 131 525</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 135 000	1 199 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 135 000</b>	<b>1 199 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 012 898	2 320 898
Leverantörsskulder	Not 18	20 887	58 699
Skatteskulder	Not 19	2 675	1 415
Övriga skulder	Not 20	97 355	96 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	111 748	128 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 245 563</b>	<b>2 606 315</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 435 410</b>	<b>4 936 840</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-76 678	34 586
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	159 432	142 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>82 754</b>	<b>177 544</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 481	-1 323
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-52 752	3 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63 483</b>	<b>179 634</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-988 433	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-988 433</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	628 000	-105 028
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>628 000</b>	<b>-105 028</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-296 950</b>	<b>74 606</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 129 916</b>	<b>1 055 310</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>832 966</b>	<b>1 129 916</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är första året som föreningen redovisar enligt 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Underhåll/underhållsfond

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

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	20
El	Linjär	20
Fasad	Linjär	20
Fönster	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	20
Tak	Linjär	40
Värme	Linjär	20
FTX-ventilation kanaler/ledning	Linjär	50
FTX-ventilation aggregat	Linjär	20
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

### Komponentindelning

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



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	850 512	810 048
Hyror, p-platser	16 800	15 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>866 112</b>	<b>823 448</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, <i>pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter</i>	0	9 407
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Erhållna statliga bidrag, <i>Statligt Elstöd</i>	29 179	0
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i>	753	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>29 928</b>	<b>10 004</b>

## Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen, <i>Tvättstuga</i>	-14 284	-2 049
Installationer, <i>VA, element och låssystem</i>	-8 954	-3 186
Huskropp	0	-4 662
Övriga utgifter	0	-228
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-23 238</b>	<b>-10 125</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll Gemensamma utrymmen	-82 615	0
Underhåll Övrigt	-8 263	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-90 878</b>	<b>0</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Försäkringspremier	-8 213	-7 249
Kabel- och digital-TV	-17 630	-15 999
Pcb/Radonsanering	-49 612	-49 612
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-638
Obligatoriska besiktningar	-13 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 525
Förbrukningsinventarier	-2 570	-808
Vatten	-21 712	-18 309
Fastighetsel	-111 256	-160 063
Uppvärmning	-97 254	-97 580
Sophantering och återvinning	-32 620	-32 260
Förvaltningsarvode drift	-3 592	-10 810
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-384 960</b>	<b>-420 395</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-148 580	-143 188
Arvode, yrkesrevisor	-17 049	-12 746
Övriga förvaltningskostnader, tryckning av årsredovisning och ansökan elstöd	-3 820	-8 754
Kreditupplysningar	-14	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-8 453
Medlems- och föreningsavgifter	-990	-990
Bankkostnader	-4 338	-4 000
Övriga externa kostnader	-108	-108
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-174 899</b>	<b>-178 421</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-4 500	-4 500
Sammanträdesarvoden	-5 200	-3 600
Sociala kostnader	-1 969	-1 448
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-11 669</b>	<b>-9 548</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 030	6 935
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	37
Övriga ränteintäkter	42	37
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 072</b>	<b>7 009</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-116 356	-45 796
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-82
Övriga finansiella kostnader	-15 145	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-131 501</b>	<b>-45 878</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 038 974	2 038 974
Mark	15 863	15 863
Tillkommande utgifter	3 760 000	3 760 000
	<b>5 814 837</b>	<b>5 814 837</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	988 433	
	<b>988 433</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-12 935	
	<b>-12 935</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 790 335</b>	<b>5 814 837</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-421 885	-372 927
Tillkommande utgifter	-1 644 500	-1 550 500
	<b>-2 066 385</b>	<b>-1 923 427</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-65 432	-48 958
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-94 000	-94 000
	<b>-159 432</b>	<b>-142 958</b>
Årets utrangeringar	12 935	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 212 882</b>	<b>-2 066 385</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 577 453</b>	<b>3 748 452</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 540 090	1 617 089
Mark	15 863	15 863
Tillkommande utgifter	2 021 500	2 115 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	10 775 000	10 775 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 775 000</b>	<b>10 775 000</b>
<i>varav byggnader</i>	7 200 000	7 200 000
<i>varav mark</i>	3 575 000	3 575 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	51 458	51 458
<b>Utrangering</b>	<b>-51 458</b>	<b>51 458</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>51 458</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-51 458	-51 458
Utrangering	51 458	-51 458
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
18 st garantikaptitalbevis a'500 kr i RB Intresseförening	9 000	9 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 101	1 059
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 101</b>	<b>1 059</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 260	8 213
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	35 797
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 630	4 403
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>14 890</b>	<b>48 413</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	501 918	0
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	331 048	1 129 916
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>832 966</b>	<b>1 129 916</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 147 898	3 519 898
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 000	-107 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 875 898	-2 213 898
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 135 000</b>	<b>1 199 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-22	845 722,00	0,00	75 000,00	770 722,00
SWEDBANK	1,03%	2023-09-25	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-22	0,00	1 475 176,00	0,00	1 475 176,00
SWEDBANK	3,705%	2023-03-28	475 176,00	-475 176,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,10%	2025-12-22	255 000,00	0,00	32 000,00	223 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-09-25	944 000,00	0,00	0,00	944 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-04-02	0,00	750 000,00	15 000,00	735 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 519 898,00</b>	<b>750 000,00</b>	<b>122 000,00</b>	<b>4 147 898,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 548 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 462 898 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	20 887	58 699
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>20 887</b>	<b>58 699</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	28 602	27 342
Debiterad preliminärskatt	-25 927	-25 927
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 675</b>	<b>1 415</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	92 987	92 987
Skuld sociala avgifter och skatter	4 879	3 878
Avräkning hyror och avgifter	-549	-549
Hyresskuld	38	98
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>97 355</b>	<b>96 414</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 894	5 815
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	969	0
Upplupna elkostnader	14 185	32 341
Upplupna vattenavgifter	5 865	4 940
Upplupna värmekostnader	13 260	13 389
Upplupna kostnader för administration	401	228
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 174	72 176
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>111 748</b>	<b>128 889</b>

**Not Ställda säkerheter**

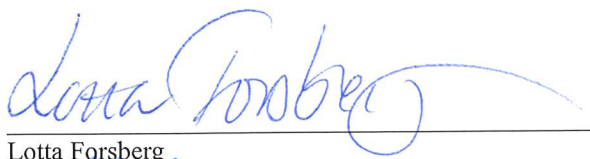
	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	4 496 000	3 920 000 <i>ly</i>



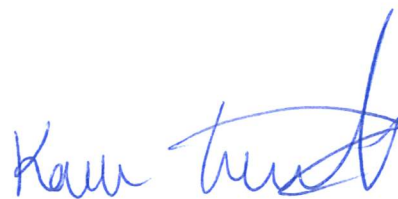


## Styrelsens underskrifter

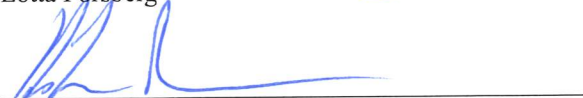
Skövde 2024-04-11  
Ort och datum



Lotta Forsberg



Karin Emanuelsson



Håkan Andersson



Marcus Rehnman

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Svenska Folkbyggen nr 2 i Skövde  
Org.nr 766600-2360

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Svenska Folkbyggen nr 2 i Skövde 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.


#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Svenska Folkbyggen nr 2 i Skövde för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 15 april 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 planerliga 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.



# Sv Folkbyggen BRF nr 2 Skövde

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Sv Folkbyggen BRF nr 2 Skövde 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](http://www.riksbyggen.se)

