



ÅRSREDOVISNING 2023

Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Svenska Folkbyggen BRF nr 4 i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 2	1944-09-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 912
18	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 64 objekt		1 912

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 1.5 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Josefsson	Ordförande
Jonas Boström	Ledamot
Karolin Pasciak	Ledamot
Christina Lingehag	Suppleant
Felicia Langeryd	Suppleant
Erik Petersson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Boström, Christina Lingehag, Felicia Langeryd och Erik Petersson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Josefsson, Jonas Boström och Karolin Pasciak.

Revisorer har varit: Susanne Andersson från BoRevision med Magnus Emilsson från BoRevision som suppleant.

Valberedning har varit: Felicia Langeryd (sammankallande), Christina Lingehag samt Erik Petersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 5 medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-10-09 där andra beslutet gällande nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-15.

Föreningen kommer eventuellt behöva betala vite för avsaknad av bygglov för FTX-ventilationen.

2023-02-21: Ny torktumlare inköpt.

2023-08-21: Ny torkrumsavfuktare till torkrum inköpt.

2023-11-07: Nya stadgar registrerade hos bolagsverket.

Avtal

2022 Sköter HSB Nordvästra Götaland det administrativa och ekonomiska åt våran BRF.

2022 Tecknat avtal gällande trygghetsjour med Securitas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Installation av FTX ventilation i samtliga lägenheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 planerar styrelsen installation av nya sopskåp då det blir högre krav på sortering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	295	210	268	241	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 411	2 470	2 531	1 274	1 311
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 411	2 470	2 531	1 274	1 311
Räntekänslighet, %	3	3	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	162	150	120	146	163
Årsavgifter, kr/kvm	942	845	746	725	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	90	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	989	877	832	760	739
Nettoomsättning, tkr	1 882	1 676	1 590	1 452	1 413
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	-248	137	302	83
Soliditet, %	27	26	29	36	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 848	0	0	34 848
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 090	0	0	14 090
Uppskrivningsfond, kr	20 000	-20 000	0	0
Underhållsfond, kr	1 095 725	20 000	240 459	1 356 184
S:a bundet eget kapital, kr	1 164 663	0	240 459	1 405 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	921 091	-247 916	-240 459	432 716
Årets resultat, kr	-247 916	247 916	59 766	59 766
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	673 175	0	-180 693	492 482
S:a eget kapital, kr	1 837 838	0	59 766	1 897 604

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 541 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	673 175
Årets resultat, kr	59 766
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 541
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	492 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	492 482

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 882 446	1 676 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 779	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 890 225	1 676 429
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-960 275	-879 371
Underhåll enligt plan	Not 5	-159 541	-152 680
Övriga externa kostnader	Not 6	-111 695	-179 662
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 392	-121 128
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-344 180	-495 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 644 082	-1 828 749
RÖRELSERESULTAT		246 143	-152 320
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 414	5 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 790	-100 885
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-186 377	-95 596
ÅRETS RESULTAT		59 766	-247 916

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		59 766	-247 916
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-60 866
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		159 541	152 680
Överföring till balanserat resultat		-180 693	-156 102

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 503 362	5 812 542
Inventarier och installationer	Not 10	164 920	199 919
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 668 282</u>	<u>6 012 461</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 668 282</u>	<u>6 012 461</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 758	120
Avräkningskonto HSB		790 958	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	702	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 472	88 434
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>892 889</u>	<u>89 174</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	443 072	925 094
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>443 072</u>	<u>925 094</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 335 962</u>	<u>1 014 268</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 004 243</u>	<u>7 026 729</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 848	34 848
Upplåtelseavgifter		14 090	14 090
Fond för yttre underhåll		1 356 184	1 095 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 405 122</u>	<u>1 144 663</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		432 716	921 091
Årets resultat		59 766	-247 916
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>492 482</u>	<u>673 175</u>
Summa eget kapital		<u>1 897 604</u>	<u>1 817 838</u>
Reservfond	Not 14	0	20 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 368 270	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 368 270</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 242 200	4 723 345
Medlemmarnas inre fond	Not 16	150 725	167 216
Leverantörsskulder		59 513	61 120
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 492	2 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 623	16 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	266 816	218 653
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 738 369</u>	<u>5 188 891</u>
Summa skulder		<u>5 106 639</u>	<u>5 188 891</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 004 243</u>	<u>7 026 729</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	246 143	-152 320
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	344 180	495 908
	<u>590 322</u>	<u>343 588</u>
Erhållen ränta	11 414	5 289
Erlagd ränta	-197 790	-100 885
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>403 946</u>	<u>247 992</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 758	-11 542
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 623	175 870
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	421 811	412 320
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-112 875	-116 159
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-112 875	-116 159
ÅRETS KASSAFLÖDE	308 936	296 161
Likvida medel vid årets början	925 094	628 933
Likvida medel vid årets slut	<u>1 234 030</u>	<u>925 094</u>
	308 936	296 161

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	57 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 621 584	1 436 250
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 100	45 350
Hysesintäkt övrigt	14 150	12 600
Hysesrabatter	0	-13 819
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	179 928	179 928
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 071	4 912
Övriga fakturerade kostnader	538	3 676
Övriga intäkter och ersättningar	4 075	7 532
	1 882 446	1 676 429
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (Elstöd)	7 779	0
	7 779	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 638	-9 908
El	-34 958	-57 726
Uppvärmning	-149 905	-88 158
Vatten	-124 980	-141 453
Renhållning	-71 480	-70 640
TV, bredband, iptelefoni	-195 508	-180 153
Serviceavtal	-11 880	-10 289
Förvaltningskostnader	-221 238	-205 302
Försäkringar	-33 391	-32 493
Fastighetsskatt	-71 888	-68 948
Övriga driftskostnader	-29 409	-14 301
	-960 275	-879 371
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-159 541	-152 680
	-159 541	-152 680
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 300	-23 159
Övriga förvaltningskostnader	-96 095	-149 595
Kontorsutrustning och -material	-150	-98
Förbrukningsinventarier	0	-1 559
Stämma och styrelse	-150	-5 251
	-111 695	-179 662
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsantällda.		
Arvode till styrelsen	-51 041	-87 017
Övriga arvoden	-1 500	-1 000
Revisionsarvode	0	-5 000
Sociala avgifter	-15 851	-28 111
	-68 392	-121 128
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-309 180	-460 908
Installationer och inventarier	-35 000	-35 000
	-344 180	-495 908

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2049

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 9 079 378 9 079 378

Ingående anskaffningsvärde mark 555 490 555 490

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 9 634 868 9 634 868**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 822 326 -3 361 418

Årets avskrivningar byggnader -309 180 -460 908

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 131 506 -3 822 326**Utgående redovisat värde****5 503 362 5 812 542**

Redovisade värden byggnader

4 947 872 5 257 052

Redovisade värden mark

555 490 555 490

Fastighetsbeteckning: Hjorten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	17 000 000	8 200 000	25 200 000	25 200 000
Lokaler		164 000	351 000	515 000	515 000
		17 164 000	8 551 000	25 715 000	25 715 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 4 931 600 4 931 600

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 4 931 600 4 931 600**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 517 297 517 297

Utgående anskaffningsvärden 517 297 517 297

Ingående avskrivningar -317 378 -282 378

Årets avskrivningar -35 000 -35 000

Utgående avskrivningar -352 377 -317 378

Utgående redovisat värde**164 920 199 919**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 702 620

702 620**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 96 472 88 434

96 472 88 434**Not 13 BANK**

SBAB 443 072 925 094

443 072 925 094

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 OBESKATTADE RESERVER		
Reservfond	0	20 000
	0	20 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	5,84%	2024-04-08	2 225 000	100 000
Stadshypotek AB	5,04%	2025-07-30	2 385 470	17 200
			4 610 470	117 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 368 270
Nästa års amortering av långfristig skuld				17 200
Lån som ska konverteras inom ett år				2 225 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 242 200
Genomsnittsräntan vid årets utgång				5,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				468 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 024 470
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	167 216	190 714
Uttag	-16 491	-23 498
	150 725	167 216

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 492	2 552
	5 492	2 552

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	7 966
Arbetsgivaravgifter	0	8 039
Övriga kortfristiga skulder	13 623	0
	13 623	16 005

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	20 038	6 915
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 384	152 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 394	59 192
	266 816	218 653

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Johan Josefsson

Jonas Boström

Karolin Pasciak

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susanne Andersson
Revisor vald av föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr IV i Skövde, org.nr. 766600-2410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr IV i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på det som styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen under väsentliga händelser under räkenskapsåret gällande Vite. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången inte känd.

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 uppger, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr IV i Skövde för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN JOSEFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:11:37



KAROLIN PASCIAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 09:12:11



JONAS BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:28:13



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:26:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:26:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.