

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skövdehus nr 27  
Org nr: 716410-5343



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

**Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma 2023-11-06**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
  - a. Inga
- t) Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 390 744 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat efter fondförändring ligger i paritet med föregående år.

Driftkostnaderna exklusive underhållet ligger i paritet med föregående år. Föreningen har i år haft mer underhållskostnader pga målningsarbete samt byte av 2 st elpannor.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 533% till 948%.

I resultatet ingår avskrivningar med 409 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -14 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frostakällan 1 i Skövde kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 26 bostadsrätter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Frostagårdsvägen 18-68 i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rok	20
5 rok	6
<b>Totalt</b>	<b>26</b>

Total tomtarea	9 178 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 903 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	39 023 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 023 000 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 77 tkr och planerat underhåll för 648 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 397 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 140 tkr (393 kr/m<sup>2</sup>) Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 219 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 558 tkr (192 kr/m<sup>2</sup>). Styrelsen är medveten om att nuvarande avsättningsnivå ej är tillräcklig mot gällande underhållsplan.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Visst panelbyte samt målning fasad	2016-2017	Arbetet färdigställt under 2017-2018.
Plank	2016-2017	
Installationer, byte armaturer, driftövervakning	2020-2021	
Huskropp utvändigt	2020-2021	
Markytor	2020-2021	
Fasadmålning	2021-2022	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, kr
Installationer, byte av värmepump, elpanna	106 950
Huskropp utvändigt, panelbyte och målning fasad	484 677
Övrigt	56 003

##### Planerat underhåll

	År	Kommentar
Värmepumpar		Byts vid behov
Yttertak och fasader	2023/2024	Planerat 2023 - 2030

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Günthner	Ordförande	2023
Per Lindberg	Sekreterare	2024
Ove Henricsson	Ledamot	2024
Nike Therner	Ledamot	2023
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Rustan	Suppleant	2023
Irene Hammarstrand	Suppleant	2023
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB Huvudansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Lönn	2023
Peder Wilson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 1 %.

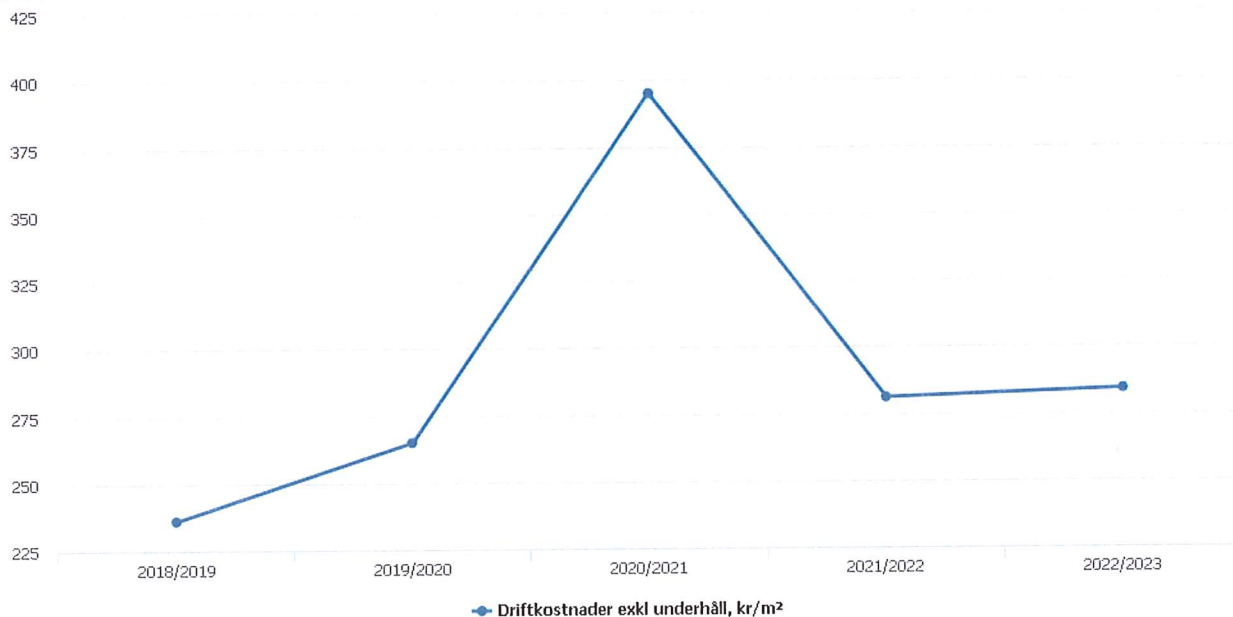
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 756	1 739	1 705	1 705	1 608
Resultat efter finansiella poster	-423	-134	-367	4 207	307
Avsättning till underhållsfond kr/m²	192	192	168	172	151
Balansomslutning	25 844	26 579	26 558	26 780	22 531
Soliditet %	99	98	98	99	99
Likviditet %	948	533	616	825	757
Årsavgift för bostäder kr/m²	605	599	587	587	554
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	284	281	395	265	236
Underhållsfond, kr/m²	453	484	415	339	226

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Je*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Kapitaltillskott	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 230 998	15 756 940	2 886 0000	1 405 365	2 798 998	-133 600
Disposition enl. årsstämmobeslut					-133 600	133 600
Reservering underhållsfond				558 000	-558 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-647 631	647 631	
Årets resultat						-423 121
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 230 998</b>	<b>15 756 940</b>	<b>2 886 0000</b>	<b>1 315 734</b>	<b>2 755 029</b>	<b>-423 121</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 665 398
Årets resultat	-423 121
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-558 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	647 631
<b>Summa</b>	<b>2 331 908</b>


Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 2 331 908

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-07-01		2021-07-01	
	2023-06-30		2022-06-30	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	1 755 888	1 738 584	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 708	6 185	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 758 596</b>	<b>1 744 769</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 472 238	-1 173 551	
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 670	-265 946	
Personalkostnader	Not 6	-54 584	-39 621	
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-409 013	-409 013	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 215 504</b>	<b>-1 888 131</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-456 908</b>	<b>-143 361</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 642	6 730	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 146	3 031	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>33 788</b>	<b>9 761</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-423 121</b>	<b>-133 600</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-423 121</b>	<b>-133 600</b>	



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	22 694 926	23 087 065
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	50 622	67 496
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 745 548</b>	<b>23 154 561</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	41 000	41 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 000</b>	<b>41 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 786 548</b>	<b>23 195 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	55	0
Övriga fordringar	Not 13	18 896	18 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	38 622	81 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 573</b>	<b>100 138</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 999 878	3 283 468
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 999 878</b>	<b>3 283 468</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 057 450</b>	<b>3 383 605</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 843 998</b>	<b>26 579 166</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	18 987 938	18 987 938	
Uppskrivningsfond	2 886 000	2 886 000	
Fond för yttre underhåll	1 315 735	1 405 365	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 189 673</b>	<b>23 279 303</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 755 029	2 798 998	
Årets resultat	-423 121	-133 600	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 331 908</b>	<b>2 665 398</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 521 581</b>	<b>25 944 701</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	19 166	367 736	
Skatteskulder	Not 16	30 694	21 559
Övriga skulder	Not 17	23 437	17 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	249 121	227 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>322 418</b>	<b>634 465</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 843 998</b>	<b>26 579 166</b>	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Installation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 755 888	1 738 584
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 755 888</b>	<b>1 738 584</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	2 657	6 188
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-3
Övriga rörelseintäkter	60	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 708</b>	<b>6 185</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-647 631	-358 070
Reparationer	-76 944	-79 167
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 462	-230 724
Försäkringspremier	-37 716	-33 576
Kabel- och digital-TV	-14 618	-13 716
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 200
Serviceavtal	-16 287	0
Bevakningskostnader	-1 029	-968
Förbrukningsinventarier	-7 851	-26 812
Vatten	-114 977	-109 260
Fastighetsel	-13 125	-9 861
Uppvärmning	-242 432	-259 325
Sophantering och återvinning	-48 990	-47 163
Förvaltningsarvode drift	-12 274	-8 110
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 472 238</b>	<b>-1 173 551</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-235 343	-229 436
IT-kostnader	-2 347	-2 444
Arvode, yrkesrevisorer	-29 900	-23 341
Övriga förvaltningskostnader	-4 703	-3 413
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 691	-5 726
Medlems- och föreningsavgifter	-1 430	-1 430
Bankkostnader	-4 100	0
Övriga externa kostnader	-156	-156
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-279 670</b>	<b>-265 946</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-31 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-12 065	-9 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-10 519	-8 131
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-54 584</b>	<b>-39 621</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-392 139	-392 139
Avskrivning Installationer	-16 874	-16 874
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-409 013</b>	<b>-409 013</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Återbäring Länsförsäkringar	2 822	2 794
Utdelning på garantikapital RB	820	3 936
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 642</b>	<b>6 730</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 148 976	29 148 976
Mark	1 014 000	1 014 000
	<b>30 162 976</b>	<b>30 162 976</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 162 976</b>	<b>30 162 976</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 961 912	-9 569 773
	<b>-9 961 912</b>	<b>-9 569 773</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-392 139	-392 139
	<b>-392 139</b>	<b>-392 139</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 354 051</b>	<b>-9 961 912</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Uppskrivning mark	2 886 000	2 886 000
	<b>2 886 000</b>	<b>2 886 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 694 925</b>	<b>23 087 064</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	18 794 925	19 187 064
Mark	3 900 000	3 900 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	39 023 000	39 023 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>39 023 000</b>	<b>39 023 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 569 000</i>	<i>26 569 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 454 000</i>	<i>12 454 000</i>

*Je*

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	168 740	168 740
	<b>168 740</b>	<b>168 740</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>168 740</b>	<b>168 740</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-101 244	-84 370
	<b>-101 244</b>	<b>-84 370</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-16 874	-16 874
	<b>-16 874</b>	<b>-16 874</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-118 118	-101 244
	<b>-118 118</b>	<b>-101 244</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-118 118</b>	<b>-101 244</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>50 622</b>	<b>67 496</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	50 622	67 496

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
82 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	41 000	41 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>41 000</b>	<b>41 000</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	55	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>55</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	18 896	18 724
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 896</b>	<b>18 724</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 911	1 647
Förutbetalda försäkringspremier	20 036	17 681
Förutbetalda driftkostnader	833	859
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	57 749
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 842	3 478
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>38 622</b>	<b>81 414</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 815 998	918 071
Transaktionskonto	1 183 880	2 365 396
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 999 878</b>	<b>3 283 468</b>

**Not 16 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder föregående räkenskapsår	2 544	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	241 462	230 724
Debiterad preliminärskatt	-213 312	-209 165
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>30 694</b>	<b>21 559</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	23 437	17 276
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 437</b>	<b>17 276</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 642	39 903
Upplupna elkostnader	602	667
Upplupna vattenavgifter	31 358	28 961
Upplupna värmekostnader	8 582	10 871
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 985	5 877
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 952	141 615
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>249 121</b>	<b>227 894</b>

Styrelsens underskrifter

Skövde 2023-09-14

Ort och datum



Joakim Günthner



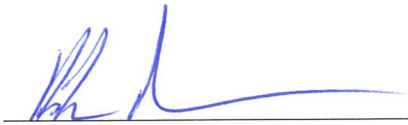
Per Lindberg



Ove Henriesson



Nike Therner



Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 oktober 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström  
Auktoriserad revisor







## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 27

Org.nr 716410-5343

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 27 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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

#### 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 27 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

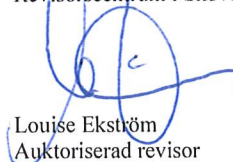
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 4 oktober 2023  
Revisorscentrum i Skövde AB



Louise Ekström  
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 27

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skövdehus nr 27 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)

