

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Skövdehus nr 30
Org nr: 769602-6710



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, fastighetservice 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.

Medlemsvinst

BRF Skövdehus nr 30 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 500 kronor i återbäring samt 6 520 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2024-04-22

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 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 har sitt säte i Skövde Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 300 025 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04.

Årets resultat, efter fondförändring, är ca 154 tkr högre än föregående år. Det beror till största delen på att föreningen sänkt sin avsättning till underhållsfonden från 500 tkr till 200 tkr.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med ca 184 tkr. Det beror framförallt på att föreningens räntekostnader är lägre samt är även föreningens ränteintäkter betydligt högre än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 559% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 446 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 738 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 3 i Skövde kommun. På fastigheten finns en byggnad med 53 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 1990/1991. Totalt anskaffningsvärde för byggnad och mark är 25 846 828 kr. Fastighetens adress är Repslagaregatan 1-3 och Torggatan 20, i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	13*
2 rok	21
3 rok	11
4 rok	8
Summa	53

*Av lägenheterna på 1 rok används 5 st av gruppboendet liksom en för gruppboendet gemensam lokalyta.

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	37

Total tomtarea	1 724 m ²
Total bostadsarea	3 845 m ²
Total lokalarea	123 m ²

Årets taxeringsvärde	66 815 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 815 000 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
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Digitala tjänster	Telia Sverige AB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Skövde Energi AB



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 236 tkr och planerat underhåll för 191 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 för de närmsta 10 åren på 1 968 tkr. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 197 tkr (50 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr (50 kr/m²). Föreningens underhållsfond uppgår vid bokföringsårets utgång till 2 507 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Gårdar och grönanläggning	2005
Garage och parkeringsplatser	2009
Tvättstugor	2009/10
Målning trapphus	2010
Gårdar och grönanläggningar	2011
Ventilation	2012
Huskroppar	2012
Installation 7 st brunnar garage	2014
Hissinstallation	2016
Låssystem	2016
Byggnation soprum	2016
Byte av undercentral samt styrsystem	2017
Målning huskropp	2017
Byte värmepump	2018
Målning socklar	2018
Byte loftgångsdörrar	2019
Installation passersystem	2022
Målning sockel samt entréport	2022

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (service låssystem mm)	76 774
Huskropp utvändigt (dörr källare)	51 961
Garage och p-platser (garagegolv)	49 288
Övrigt	12 606

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommie Kåberg	Ordförande	Till och med 2023-08-22
Sandra Säljö	Ordförande	2024 (från och med 2023-08-22)
Bengt-Åke Johansson	Vice ordförande	2025
Eje Tinnerfelt	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Brixington	Suppleant	2025
Stefan Brixington	Suppleant	2025
Torun Åström	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 Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Johansson	2024
Niclas Magnusson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt samtliga fönster. Kostnaden för investeringen uppgår till 8 238 tkr Projektet har finansierats genom dels upptagande av lån på 4 500 tkr samt resterade del av egna medel. Föreningen har även från och med 2023 valt att tillämpa regelverket K3.

Under året har föreningens ordförande avgått och styrelsen har konstituerat om sig med Sandra Säljö som ny ordförande.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 793 kr/m²/år.

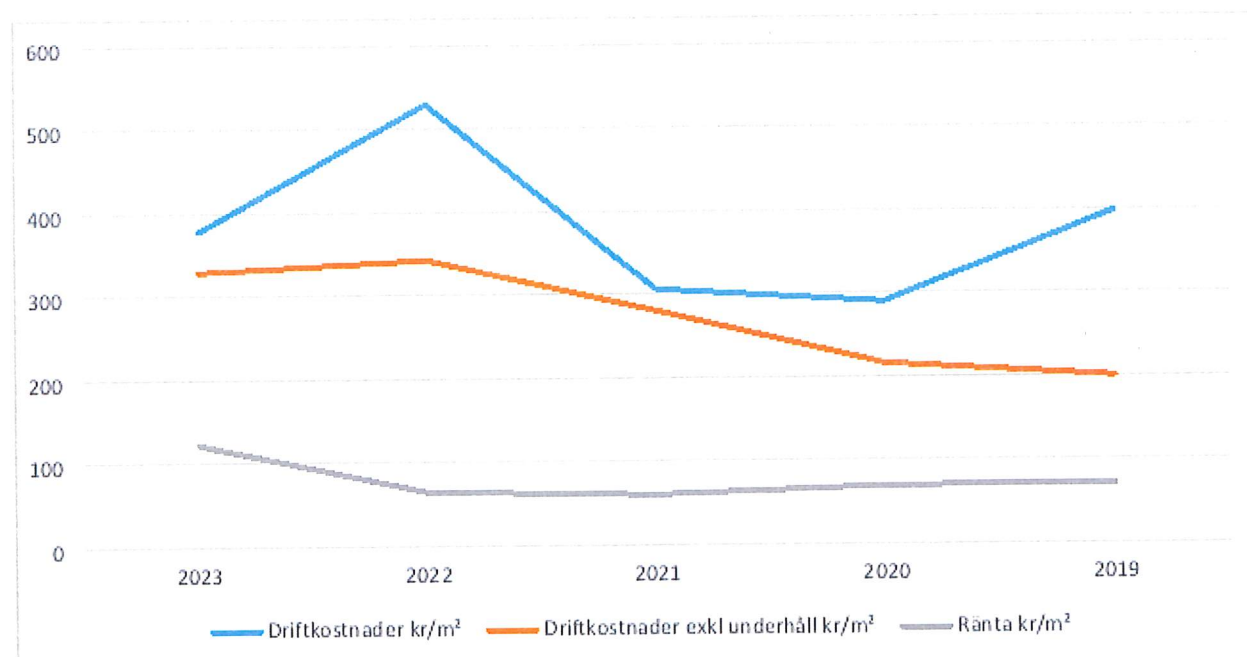
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 192 923	3 086 714	3 078 795	3 086 513	3 088 564
Rörelsens intäkter	3 271 091	3 160 773	3 114 136	3 132 141	3 133 590
Resultat efter finansiella poster	301 338	-104 405	733 800	768 487	350 911
Årets resultat	301 338	-104 405	733 800	768 487	350 911
Resultat exkl avskrivningar	738 828	288 097	1 126 302	1 160 989	743 413
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	537 828	-211 903	526 302	560 989	243 413
Balansomslutning	27 598 065	22 969 157	23 357 048	23 099 238	22 691 257
Soliditet %	16	18	18	15	12
Likviditet% exkl omförhandling lån	162	559	630	514	450
Likviditet % inkl omförhandling lån	38	94	155	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	768	738	738	738	738
Driftkostnader kr/kvm	269	528	306	289	397
Energikostnad kr/kvm	172	156	145	120	102
Underhållsfond kr/kvm	632	629	690	565	361
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	126	151	151	126
Sparande kr/kvm	250	260	310	365	384
Ränta kr/kvm	121	64	60	69	71
Skuldsättning kr/kvm	5 602	4 594	4 695	4 796	4 897
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 602	4 594	4 695	4 796	4 897
Räntekänslighet %	7,3	6,2	6,4	6,5	6,6



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 299	2 497 520	1 729 118	-104 405
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-104 405	104 405
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-190 629	190 629	
Årets resultat				301 338
Vid årets slut	5 299	2 506 891	1 615 342	301 338

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 624 713
Årets resultat	301 338
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 629
Summa	1 916 680

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

At&#t balansera i ny räkning i kr **1 916 680**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 192 923	3 086 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 168	74 059
Summa rörelseintäkter		3 271 091	3 160 773
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-235 582	-371 133
Underhållskostnader	Not 5	-190 629	-741 739
Driftskostnader	Not 6	-1 069 211	-981 945
Övriga externa kostnader	Not 7	-504 087	-477 777
Personalkostnader	Not 8	-129 127	-117 045
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-445 891	-392 502
Övriga rörelsekostnader	Not 10	-53 330	0
Summa rörelsekostnader		-2 627 857	-3 082 141
Rörelseresultat		643 235	78 632
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	9 667	34 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	126 676	35 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-478 240	-253 439
Summa finansiella poster		-341 897	-183 037
Resultat efter finansiella poster		301 338	-104 405
Årets resultat		301 338	-104 405
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		190 629	741 739
Årets resultat efter fondförändring		291 937	137 334



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	24 776 632	16 992 852
Summa materiella anläggningstillgångar		24 776 632	16 992 852
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 15	326 000	326 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		326 000	326 000
Summa anläggningstillgångar		25 102 632	17 318 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	6 768
Övriga fordringar	Not 17	16 740	33 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	180 938	170 231
Summa kortfristiga fordringar		197 678	210 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 297 755	5 440 112
Summa kassa och bank		2 297 755	5 440 112
Summa omsättningstillgångar		2 495 433	5 650 305
Summa tillgångar		27 598 065	22 969 157



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 299	5 299	
Fond för yttre underhåll	2 506 892	2 497 520	
Summa bundet eget kapital	2 512 191	2 502 819	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 615 342	1 729 118	
Årets resultat	301 338	-104 405	
Summa fritt eget kapital	1 916 680	1 624 713	
Summa eget kapital	4 428 871	4 127 533	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 630 021	12 830 021
Summa långfristiga skulder		16 630 021	12 830 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 600 000	5 400 000
Leverantörsskulder	Not 21	51 932	138 662
Skatteskulder	Not 22	6 409	2 699
Övriga skulder	Not 23	58 327	47 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	822 506	422 568
Summa kortfristiga skulder		6 539 174	6 011 604
Summa eget kapital och skulder		27 598 065	22 969 157

20

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	301 338	-104 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	445 891	392 502
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	53 330	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	800 558	288 097
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14 223	-10 296
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	325 862	2 363 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 140 643	2 641 086
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-8 283 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 283 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 000 000	-2 646 771
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 000 000	-2 646 771
Årets kassaflöde	-3 142 357	-5 685
Likvidamedel vid årets början	5 440 112	5 445 797
Likvidamedel vid årets slut	2 297 755	5 440 112



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Föregående år upprättades årsredovisningen enligt K2 regelverket. Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisningsprinciperna är gällande föreningens skulder oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 20,6 procent.

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 planerig 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	Fullt avskrivna
Hiss	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Köksinredning	Linjär	30
Stomme och grund	Linjär	100
Yttertak	Linjär	50
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Värme	Linjär	50
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Fönster	Linjär	40

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, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	3 047 472	2 930 184
Hyror, lokaler	11 676	10 584
Hyror, garage	150 150	147 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-1 394
Rabatter	-12 175	0
Summa nettoomsättning	3 192 923	3 086 714

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	20 959	20 213
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-98
Erhållna statliga bidrag	42 463	0
Övriga rörelseintäkter	14 757	53 944
Summa övriga rörelseintäkter	78 168	74 059

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bostäder	0	-8 432
Tvättutrustning	-38 197	-17 738
VA/Sanitet	-29 063	-22 851
Värme	-12 245	-13 204
Ventilation	-20 990	-8 972
El	-10 245	-32 907
Porttelefoner	0	-37 145
Hissar	-14 238	-1 909
Låssystem	-19 717	-40 647
Övrigt	-575	-7 210
Huskropp	-16 931	-28 958
Tak	0	-4 606
Fasader	-844	0
Balkonger	0	-531
Dörrar & Portar	-30 734	-20 641
Markytor	-3 944	-1 013
Planteringar	-4 251	-7 809
Garage	-27 960	-104 626
Övrigt	-5 648	-11 934
Summa Reparationskostnader	-235 582	-371 133



Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tvättutrustning	0	-70 614
Ventilation	-47 677	-60 350
Låssystem	-29 097	-369 972
Huskropp	0	-13 116
Dörrar & Portar	-51 961	-169 500
Garage	-49 288	0
Övrigt	-12 606	-58 187
Summa unerhållskostnader	-190 629	-741 739

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-96 367	-92 657
Försäkringspremier	-42 606	-37 596
Kabel- och digital-TV	-117 844	-134 116
Återbäring från Riksbyggen	5 500	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 420	-1 023
Obligatoriska besiktningar	-32 730	-3 504
Bevakningskostnader	-1 073	-993
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 743	-9 482
Förbrukningsinventarier	-1 613	-2 102
Vatten	-153 387	-142 076
Fastighetsel	-165 124	-134 249
Uppvärmning	-365 280	-341 670
Sophantering och återvinning	-78 525	-88 178
Summa driftskostnader	-1 069 211	-981 945

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-450 925	-433 553
Arvode, yrkesrevisorer	-15 524	-14 704
Övriga förvaltningskostnader	-12 337	-1 935
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 250	-19 803
Kontorsmateriel	-2 494	-2 450
Medlems- och föreningsavgifter	-3 233	-3 233
Konsultarvoden	-12 094	0
Bankkostnader	-2 218	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-504 087	-477 777

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 300	-63 900
Sammanträdesarvoden	-32 449	-30 666
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 209
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-23 378	-16 070
Summa personalkostnader	-129 127	-117 045

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-445 891	-392 502
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-445 891	-392 502

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-53 330	0
Summa övriga rörelsekostnader	-53 330	0

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 147	3 144
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 520	31 296
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 667	34 440

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	480	3 406
Ränteintäkter från likviditetsplacering	125 970	32 545
Övriga ränteintäkter	226	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126 676	35 962

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-478 240	-253 439
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-478 240	-253 439



Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 779 079	23 779 079
Mark	2 067 746	2 067 746
	25 846 825	25 846 825
Årets anskaffningar		
Byggnader	8 283 000	0
	8 283 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-713 372	0
	-713 372	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 416 453	25 846 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 853 973	-8 461 471
	-8 853 973	-8 461 471
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-445 891	-392 502
	-445 891	-392 502
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 299 864	-8 853 973
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering fönster	660 043	0
	660 043	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 776 632	16 992 852
Varav		
Byggnader	22 708 886	14 925 106
Mark	2 067 746	2 067 746
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	1 215 000	1 215 000
Totalt taxeringsvärde	65 600 000	65 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 865 000</i>	<i>48 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 950 000</i>	<i>17 950 000</i>



Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
652 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg	326 000	326 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	326 000	326 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-1 708
Kundfordringar	0	8 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 768

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 740	6 514
Övriga kortfristiga fordringar	10 000	26 680
Summa övriga fordringar	16 740	33 194

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 222	42 606
Förutbetalda driftkostnader	289	263
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 453	108 388
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 974	18 974
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 938	170 231

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 734 894	4 908 923
Transaktionskonto	562 861	531 189
Summa kassa och bank	2 297 755	5 440 112

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 230 021	18 230 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-400 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 630 021	12 830 021



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,31%	2024-05-10	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,02%	2025-08-15	5 516 792,00	0,00	360 000,00	5 156 792,00
SBAB	3,97%	2026-05-19	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	3,91%	2027-09-10	2 713 229,00	0,00	40 000,00	2 673 229,00
SBAB	3,90%	2028-05-19	0,00	4 500 000,00	100 000,00	4 400 000,00
Summa			18 230 021,00	4 500 000,00	500 000,00	22 230 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr (villkorsändring lån under 2024 uppgår till 5 000 000 kr) varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 230 021 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	37 641	115 174
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 291	23 488
Summa leverantörsskulder	51 932	138 662

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	96 367	92 657
Debiterad preliminärskatt	-89 958	-89 958
Summa skatteskulder	6 409	2 699

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 708	0
Skuld sociala avgifter och skatter	56 619	47 675
Summa övriga skulder	58 327	47 675



Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	61 477	40 220
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	416 457	2 500
Upplupna elkostnader	16 355	16 214
Upplupna vattenavgifter	40 000	36 423
Upplupna värmekostnader	49 143	48 324
Upplupna kostnader för administration	2 048	2 328
Upplupna revisionsarvoden	7 500	6 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 526	270 059
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	822 506	422 568

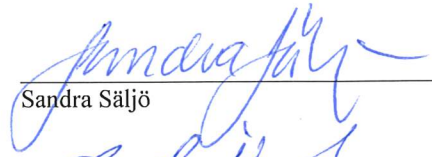
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	24 553 000	24 553 000


Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-03-14

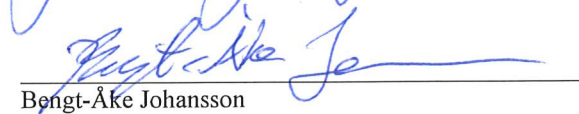
Ort och datum



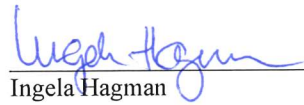
Sandra Säljö



Eje Tinnerfelt



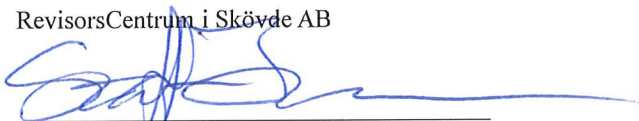
Bengt-Åke Johansson



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15

RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30

Org.nr 769602-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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. 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 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 30 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 räkenskaper. 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 15 mars 2024
Revisorscentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

BRF Skövdehus nr 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 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

