

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skarahus 3
Org nr: 768400-1352



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skarahus 3 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skara kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 715 601 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16.

Årets resultat före fondförändringar, 816 tkr, är drygt 468 kr lägre än föregående år. På intäktssidan är nettoomsättningen i stort sätt oförändrat då inga avgifter ändrats. Gällande kostnader så är både reparations- och underhållskostnaderna högre än fg år, totalt ca 213 tkr. Driftkostnaderna och övriga externa kostnader har ökat med 106 tkr totalt. Där kan man främst notera nytt städavtal som ökat kostnaderna men även elkostnaden och sophantering har påverkats. Årets avskrivningar har ökat något i år, då kasunerna har tillgångsförts. Resultatet efter fondförändring, 206 tkr, vilket är lägre än fg år. Jämfört med budgeten för året så är resultatet efter fondförändring ca 114 tkr sämre.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 325% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 236 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Valhall 3 och 4 i Skara Kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Valhallagatan 50-80 i Skara.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	42
3 rum och kök	48
4 rum och kök	6
Summa	108

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	41
Antal p-platser	96

Total tomtarea 21 448 m²

Total bostadsarea 7 678 m²

Årets taxeringsvärde 59 014 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 014 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk o teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Skara Energi	Elnät, fjärrvärme, vatten/avlopp o renhållning
Bixia AB	El
Tele 2	Kabel-TV mm
Securitas	Parkeringsövervakning samt Fastighetsjour
Skaraborgs Städ en del av Coor	Inre skötsel



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 151 tkr och planerat underhåll för 308 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 6 818 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 682 tkr (89 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgår till 4 449 tkr vid räkenskapsårets utgång, en ökning med 610 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte lägenhetsdörrar	2012
Fönsterbyte	2014
Stamrenovering inkl el o ventilationsåtgärder	2019
Målning utvändigt	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, <i>torkskåp och tvättmaskin</i>	253 531
Installationer, <i>byte av parkarmatur</i>	19 962
Huskropp utvändigt, <i>bygglov ändring balkonger</i>	16 600
Markytor, <i>nybyggnationskarta</i>	1 200
Övrigt	17 045

Planerat underhåll

	År
Renovering yttertak	2023-24



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Svan	Ordförande	2024
Kristin Karlsson	Sekreterare	2024
Mujaga Demir	Ledamot	2023
Mikael Apell	Ledamot	2023
Gabriel Boström till och med 230606	Ledamot Riksbyggen	
Håkan Andersson från och med 230607	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Westling	Suppleant	2023
Arbnor Behrami	Suppleant	2023
Jacques Marklund	Suppleant	2023
Martin Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023
Daniel Vedin	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Hansen	2023
Johanna Jonsson	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 12%.
Bränsletillägg ändrades senast 2022-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-07-01. Styrelsen beslutade även att höja bränsleavgifterna med 7 % från och med 2023-07-01.

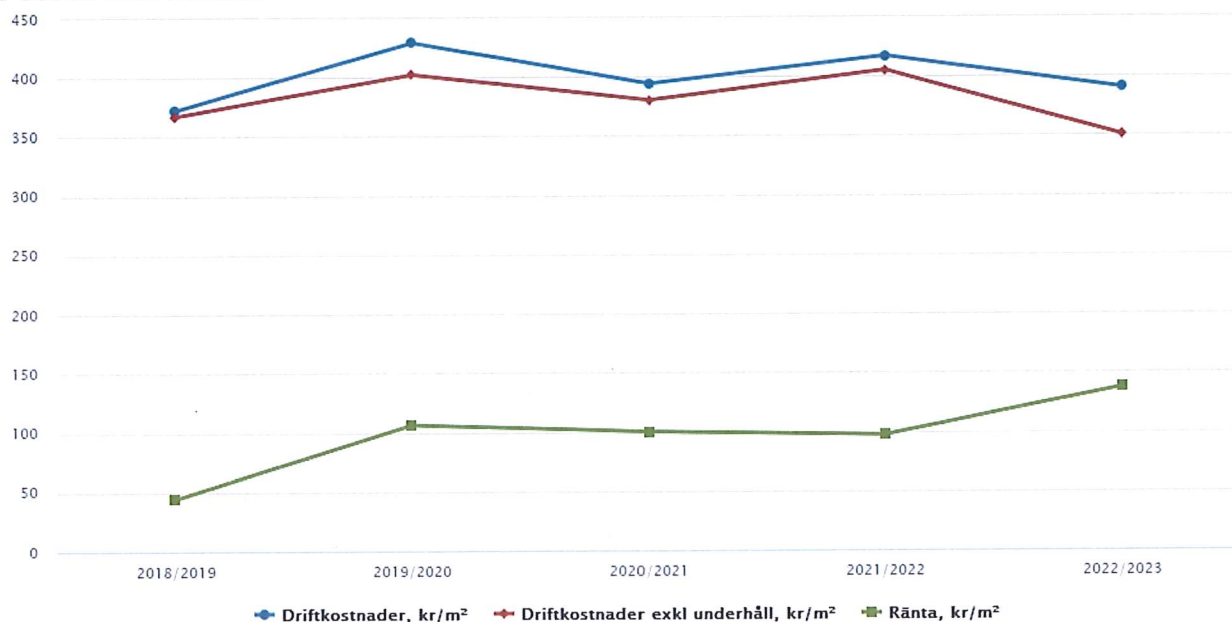
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (som föregående år).



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 298	7 229	7 224	7 204	6 411
Resultat efter finansiella poster	816	1 284	1 413	981	257
Resultat exklusive avskrivningar	2 236	2 691	2 817	2 527	1 873
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 318	2 011	2 137	1 847	1 023
Avsättning till underhållsfond kr/m²	120	89	89	89	111
Balansomslutning	49 410	49 924	50 716	51 881	52 270
Soliditet %	15	13	10	7	5
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	259	325	292	266	97
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	43	48	41	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	815	815	815	813	721
Bränsletillägg, kr/m²	110	100	100	100	89
Driftkostnader, kr/m²	390	417	394	429	372
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	350	405	380	402	367
Ränta, kr/m²	137	97	100	106	44
Underhållsfond, kr/m²	579	500	424	350	287
Lån, kr/m²	5 308	5 490	5 770	6 124	5 490

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 av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	418 945	3 839 515	829 111	1 284 420
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 284 420	-1 284 420
Reservering underhållsfond		918 000	-918 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-308 338	308 338	
Årets resultat				816 094
Vid årets slut	418 945	4 449 177	1 503 869	816 094

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 113 531
Årets resultat	816 094
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-918 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 338
Summa	2 319 963

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 319 963**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 298 402	7 228 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 554	58 119
Summa rörelseintäkter		7 360 956	7 286 776
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-151 087	-148 962
Underhållskostnader	Not 5	-308 338	-97 115
Driftkostnader	Not 6	-2 536 047	-2 957 006
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 026 687	-499 847
Personalkostnader	Not 8	-188 282	-190 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 388	-1 406 282
Summa rörelsekostnader		-5 630 829	-5 299 249
Rörelseresultat		1 730 127	1 987 528
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 569	11 076
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	129 653	30 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 051 255	-744 482
Summa finansiella poster		-914 034	-703 107
Resultat efter finansiella poster		816 094	1 284 420
Årets resultat		816 094	1 284 420
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-918 000	-680 000
Ianspråktagande av underhållsfond		308 338	97 115
Resultat efter fondförändring		206 432	701 535



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 935 308	41 415 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 935 308	41 415 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	47 000	47 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 000	47 000
Summa anläggningstillgångar		41 982 308	41 462 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 262	0
Övriga fordringar	Not 15	9 335	8 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	419 648	345 700
Summa kortfristiga fordringar		437 245	354 313
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 990 046	8 107 344
Summa kassa och bank		6 990 046	8 107 344
Summa omsättningstillgångar		7 427 291	8 461 657
Summa tillgångar		49 409 599	49 924 574



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		418 945	418 945
Fond för yttre underhåll		4 449 176	3 839 515
Summa bundet eget kapital		4 868 121	4 258 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 503 869	829 111
Årets resultat		816 094	1 284 420
Summa fritt eget kapital		2 319 963	2 113 531
Summa eget kapital		7 188 085	6 371 991
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 789 074	25 826 074
Summa långfristiga skulder		24 789 074	25 826 074
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 962 281	16 327 281
Leverantörsskulder	Not 19	450 609	441 457
Skatteskulder	Not 20	19 460	12 995
Övriga skulder	Not 21	241 464	223 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	758 627	720 891
Summa kortfristiga skulder		17 432 441	17 726 509
Summa eget kapital och skulder		49 409 599	49 924 574



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Urspr: byggnader</i>		
Stomme och grund	Komponent	100
Köksinredning	Komponent	30
Styr o övervakning	Komponent	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Byte takpapp/Exp.sys	Komponent	31
Fasadrenovering	Komponent	30
Nya garage	Komponent	21
Ny ventilation inkl köksfläkt	Komponent	21
Injustering värmesystem	Komponent	20
Dörrar lgh/förråd	Komponent	30
Kodlås entrédörrar	Komponent	10
Stamrenovering 2019, avlopp	Komponent	50
Sanitet VVS, nya vattenrör 2019	Komponent	50
El 2019	Komponent	40
Inre ytskikt badrum 2019	Komponent	30
Ny föreningslokal 2019	Komponent	20
FTX-installation	Linjär	20
Kasuner	Linjär	15

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	6 257 220	6 257 220
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-22 358	-22 358
Hyror, lokaler	13 900	13 200
Hyror, garage	155 640	155 640
Hyror, p-platser	71 160	70 595
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 900	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 540	-7 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 800	-5 300
Bränsleavgifter, bostäder	847 080	770 400
Summa nettoomsättning	7 298 402	7 228 657

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	32 919	32 494
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-16
Återvunna fordringar	14 274	0
Övriga rörelseintäkter	15 373	25 641
Summa övriga rörelseintäkter	62 554	58 119

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Bostäder	0	-10 520
Gemensamma utrymmen (tvättstugor)	-9 550	-14 529
Installationer	-114 717	-91 465
Huskropp	-11 479	-7 238
Markytor (planteringar)	-1 313	-21 199
RB-arvode reparationer	-8 353	-4 011
Vattenskador	-5 675	0
Summa reparationskostnader	-151 087	-148 962



Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	-253 531	0
Installationer	-19 962	-94 500
Huskropp	-16 600	0
Markytor	-1 200	0
Underhållsarvode	-17 045	-2 615
Summa underhållskostnader	-308 338	-97 115

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Självrisk	-7 079	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 784	-172 190
Försäkringspremier	-84 093	-76 759
Kabel-och digital-TV	-265 061	-262 194
Återbäring från Riksbyggen	10 900	10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 798	0
Bevakningskostnader	-26 524	-27 390
Övriga utgifter, köpta tjänster	-54 689	-163 633
Snö- och halkbekämpning	-61 094	-27 219
Förbrukningsinventarier	-24 534	-17 589
Vatten	-318 199	-310 502
Fastighetsel	-165 294	-130 234
Uppvärmning	-914 166	-926 923
Sophantering och återvinning	-333 647	-278 949
Förvaltningsarvode drift	-108 987	-574 025
Summa driftskostnader	-2 536 047	-2 957 006

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-884 358	-351 158
IT-kostnader	-18 561	-21 268
Arvode, yrkesrevisorer	-26 319	-18 988
Övriga förvaltningskostnader	-40 449	-33 985
Kreditupplysningar	-1 875	-15 956
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 330	-34 906
Kontorsmateriel	0	-3 585
Telefon och porto	-5 308	-10 649
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-59 396
Befarade förluster hyror/avgifter	0	82 644
Medlems- och föreningsavgifter	648	-6 588
Serviceavgifter	0	-7 188
Konsultarvoden	-14 938	-16 600
Bankkostnader	-2 550	-2 225
Övriga externa kostnader	-648	0
Summa övriga externa kostnader	-1 026 687	-499 847



Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-61 600	-85 988
Styrelsearvoden	-25 600	-18 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 400	-53 400
Pensionskostnader	-2 629	-3 670
Sociala kostnader	-45 053	-28 379
Summa personalkostnader	-188 282	-190 037

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 629	6 564
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	940	4 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 569	11 076

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 418	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	98 003	22 617
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26 121	7 682
Övriga ränteintäkter	110	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	129 653	30 299



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	57 947 126	57 883 001
Mark	1 100 000	1 100 000
	59 047 126	58 933 001
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	114 125
Markinventarie	1 939 778	0
	1 939 778	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 986 904	59 047 126
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 631 209	-16 224 927
	-17 631 209	-16 224 927
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 409 611	-1 406 282
Årets avskrivning markinventarie	-10 777	0
	-1 420 388	-1 406 282
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 051 597	-17 631 209
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 935 307	41 415 917
Varav		
Byggnader	40 835 307	40 835 307
Mark	1 100 000	1 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 200 000	58 200 000
Lokaler	814 000	814 000
Totalt taxeringsvärde	59 014 000	59 014 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 491 000</i>	<i>44 491 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 523 000</i>	<i>14 523 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner	8 676	8 676
Inventarier och verktyg	66 375	66 375
	75 051	75 051
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 051	75 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-8 676	-8 676
Inventarier och verktyg	-66 375	-66 375
	-75 051	-75 051
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 051	-75 051
Summa restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riklsbyggens Intresseförening	47 000	47 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	47 000	47 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	32 539	24 277
Kundfordringar	2 150	2 150
Osäkra hyres- och kundfordringar	-26 427	-26 427
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 262	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	9 335	8 613
Summa övriga fordringar	9 335	8 613



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	63 512	12 178
Förutbetalda försäkringspremier	44 674	39 420
Förutbetalda driftkostnader	7 028	6 330
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 380	216 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 895	65 680
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 116	3 924
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 044	1 370
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	419 648	345 700

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 200 578	7 053 908
Transaktionskonto	789 469	1 053 436
Summa kassa och bank	6 990 046	8 107 344

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	40 751 355	42 153 355
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 560 281	-15 125 281
Nästa års amoretering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 402 000	-1 202 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 789 074	25 826 074

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,24%	2024-05-22	1 539 281,00	0,00	200 000,00	1 339 281,00
SBAB	5,25%	2023-07-05	5 171 000,00	0,00	140 000,00	5 031 000,00
SBAB	2,06%	2024-03-08	9 090 000,00	0,00	280 000,00	8 810 000,00
SBAB	5,20%	2025-03-17	8 895 000,00	0,00	340 000,00	8 555 000,00
SBAB	1,36%	2025-08-15	2 848 074,00	0,00	12 000,00	2 836 074,00
SBAB	1,63%	2026-05-15	5 450 000,00	0,00	150 000,00	5 300 000,00
SBAB	2,92%	2027-02-12	9 160 000,00	0,00	280 000,00	8 880 000,00
Summa			42 153 355,00	0,00	1 402 000,00	40 751 355,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 402 000 kr samt omförhandla tre lån på totalt 14 560 281, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är totalt 7 010 000 kr. Resterande skuld, 33 741 355 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	450 609	374 488
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	66 969
Summa leverantörsskulder	450 609	441 457

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	179 752	172 192
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	1 095
Debiterad preliminärskatt	-160 292	-160 292
Summa skatteskulder	19 460	12 995

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	217 530	204 151
Skuld för moms	695	2 593
Skuld sociala avgifter och skatter	21 699	17 140
Skulder för löneavdrag	1 540	0
Summa övriga skulder	241 464	223 884

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	73 697	70 380
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 261	0
Upplupna elkostnader	10 759	9 639
Upplupna vattenavgifter	28 134	24 374
Upplupna värmekostnader	25 375	29 056
Upplupna kostnader för renhållning	2 548	6 235
Upplupna revisionsarvoden	25 059	20 700
Beräknat förvaltningsarvode	1 795	384
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	580 998	560 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 627	720 891

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	48 410 000	48 410 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Svan

Kristin Karlsson

Mikael Apell

Mujaga Demir

Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Daniel Vedin
Förtroendevald 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.

RBF Skarahus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skarahus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557503976525

Document

201663 Årsredovisning

Main document

26 pages

Initiated on 2023-11-02 15:55:40 CET (+0100) by Håkan Andersson (HA)

Finalised on 2023-11-10 19:20:06 CET (+0100)

Signatories

Håkan Andersson (HA)

Riksbyggen

hakan.x.andersson@riksbyggen.se

Signed 2023-11-02 15:55:41 CET (+0100)

Maria Swahn (MS)

Identified by Swedish BankID as "MARIA SVAN"

miaswahn@live.se

Signed 2023-11-05 13:14:09 CET (+0100)

Mikael Apell (MA)

Identified by Swedish BankID as "MIKAEL APELL"

apell1974@gmail.com

Signed 2023-11-02 16:08:49 CET (+0100)

Kristin Karlsson (KK)

Identified by Swedish BankID as "KRISTIN KARLSSON"

kristinkarl273@gmail.com

Signed 2023-11-07 10:41:52 CET (+0100)

Mujaga Demir (MD)

Identified by Swedish BankID as "MUJAGA DEMIR"

mujaga.demir@hotmail.com

Signed 2023-11-07 16:09:38 CET (+0100)

Daniel Vedin (DV)

Identified by Swedish BankID as "Daniel Vedin"

danielvedin@hotmail.com

Signed 2023-11-10 19:20:06 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)

Identified by Swedish BankID as "ANDERS KARLSSON"

anders@revisorscentrum.se

Signed 2023-11-10 16:47:27 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

