

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Götenehus 3  
Org nr: 716410-3546



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Götenehus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29 på Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Götene kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhållsarbete (byte av undercentral).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnad, försäkring, bevakning, vatten och uppvärmning. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 33%.

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 381% till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 628 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 860 m<sup>2</sup>.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgen 1 och 2, Domarringen 1 och Urnan 1 i Götene Kommun. På fastigheterna finns sju uppförda bostadshus med 72 lägenheter, ett kvartershus, en förskola och fyra garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Fibulagatan 2-8 A-F, 10 A-D och Kittelgatan 1-3 A-D i Götene.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	32
4 rum och kök	12

Je



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	48
Antal p-platser	40

Total tomtarea 21 492 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 265 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 162 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 698 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 860 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 40 664 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 664 000 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 & Teknisk förvaltning, Fastighetservice, Fastighetsutveckling
Götene Elförening	El nät
Luleå Energi	El förbrukning
Götene Vatten & Värme AB	Vatten och värme
Avfall & Återvinning Skaraborg	Renhållning
Telia	Digital TV

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 305 tkr och planerat underhåll för 1 293 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 829 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 183 tkr (193 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 sker med 193 kr/m<sup>2</sup>. *Je*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2015
Utemiljön	Gjorts i etapper, klart 2015
Målning fasader	2019-2021
Målning fasad och dörrbyte förskola	2021
Nya lås entrédörrar	2021
Målning garage	2022
OVK och ventilationsrensning	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte undercentral)	1 292 893

#### Planerat underhåll

	År
Takreovering	2026-2027

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Augustsson	Ordförande	2025
Paola Nunez	Vice ordförande	2025
Christer Björkdal	Ledamot	2024
Susanne Lugn	Ledamot	2024
Gun Marie Poucette	Ledamot	2024
Leif Vallin	Ledamot	2025
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter


	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Emanuelsson	Suppleant	2024
Roger Johansson	Suppleant	2024
Britt Kjellqvist	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Ansvarig: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024

#### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Eksell	2024

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3% och bränsleavgiften med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5% och bränsleavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.


Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

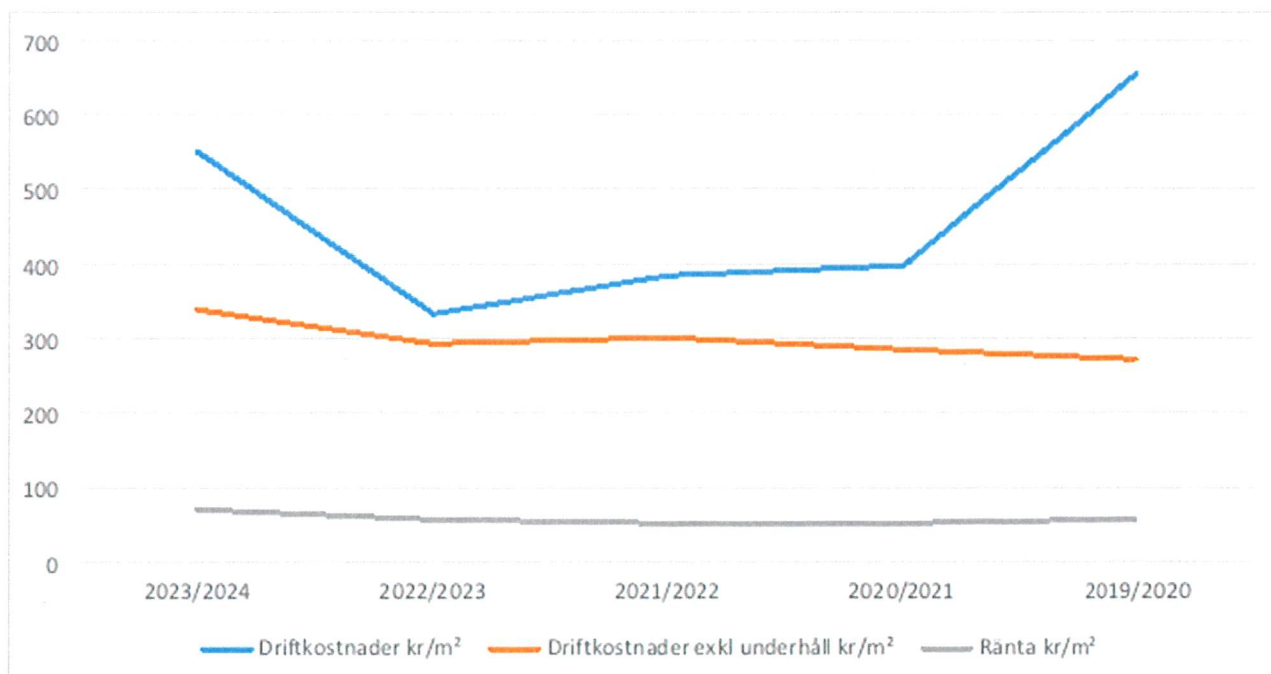


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 559	5 295	5 199	5 077	4 994
Resultat efter finansiella poster*	80	1 161	750	556	-1 208
Balansomslutning	19 010	19 306	19 510	19 695	19 983
Soliditet %*	9	8	2	Neg.	Neg.
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande år	326	381	236	192	155
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande år	33	49	-	46	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	97	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	899	861	846	825	811
Driftkostnader kr/kvm	549	332	384	397	655
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	338	292	300	283	270
Energikostnad kr/kvm*	182	153	144	146	143
Underhållsfond kr/kvm	332	355	226	156	118
Reservering till underhållsfond kr/kvm	189	169	154	153	150
Sparande kr/kvm*	327	332	309	308	290
Ränta kr/kvm	68	55	51	50	55
Skuldsättning kr/kvm*	2 637	2 752	2 868	2 983	3 099
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 708	2 827	2 946	3 064	3 183
Räntekänslighet %*	3,0	3,3	3,5	3,7	3,9

\* obligatoriska nyckeltal 





## 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) delat med 100. 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	1 421 970	2 172 362	-3 131 899	1 161 228
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 161 228	-1 161 228
Reservering underhållsfond		1 155 000	-1 155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 292 893	1 292 893	
Årets resultat				79 530
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 421 970</b>	<b>2 034 469</b>	<b>-1 832 778</b>	<b>79 530</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 970 671
Årets resultat	79 530
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 292 893
<b>Summa</b>	<b>-1 753 248</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-1 753 248</b>
----------------------------------------	-------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 558 518	5 295 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 197	32 422
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 590 715</b>	<b>5 327 780</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 360 657	-2 035 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 141 149	-1 102 283
Personalkostnader	Not 6	-125 142	-137 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-627 915	-627 915
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 254 863</b>	<b>-3 903 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>335 851</b>	<b>1 423 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 068	10 902
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	152 850	63 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-419 239	-336 743
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 321</b>	<b>-262 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 530</b>	<b>1 161 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>79 530</b>	<b>1 161 228</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	13 438 678	14 052 156
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	28 874	43 311
Pågående ny-, till- och ombyggnad	Not 13	152 409	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 619 961</b>	<b>14 095 467</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 655 961</b>	<b>14 131 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	5 990
Övriga fordringar	Not 15	21 208	2 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	451 434	377 547
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>472 701</b>	<b>386 137</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 880 875	4 788 722
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 880 875</b>	<b>4 788 722</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 505 986</b>	<b>5 174 859</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 009 538</b>	<b>19 306 326</b>

Je



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	1 421 970	1 421 970
Fond för yttre underhåll	2 034 469	2 172 362
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 456 439</b>	<b>3 594 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 832 778	-3 131 899
Årets resultat	79 530	1 161 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 753 248</b>	<b>-1 970 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 703 191</b>	<b>1 623 661</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Avsättningar</b>		
Övriga avsättningar	176 000	176 000
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	844 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>844 800</b>	<b>6 872 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 304 445
Leverantörsskulder		325 268
Skatteskulder		8 256
Övriga skulder	Not 19	61 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	585 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 285 546</b>	<b>10 634 045</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 009 538</b>	<b>19 306 326</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	335 851	1 423 934
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	627 915	627 915
Utdelningar	10 068	10 182
	<b>973 835</b>	<b>2 062 032</b>
Erhållen ränta	110 814	28 114
Erlagd ränta	-379 556	-338 011
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-44 528	-17 314
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	291 775	-656 188
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>952 339</b>	<b>1 078 633</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Pågående arbete	-152 409	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-152 409</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-707 776	-707 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-707 776</b>	<b>-707 776</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	92 154	370 857
Likvida medel vid årets början	4 788 722	4 417 865
Likvida medel vid årets slut	4 880 875	4 788 722 <i>je</i>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	66
Standardförbättringar	Linjär	40
Markinventarier	Linjär	15
Standardförbättringar fönster	Linjär	40
Installation brandlarm	Linjär	10
Standardförbättringar ventilation förskola	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 189 884	4 067 724
Årsavgifter, lokaler	449 316	439 188
Hyror, lokaler	79 200	79 200
Hyror, garage	201 600	156 950
Hyror, p-platser	14 220	14 220
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-64 650	-64 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 100	-9 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 220	-14 220
Bränsleavgifter, bostäder	719 268	625 596
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 558 518</b>	<b>5 295 358</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	14 962	18 793
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Erhållna statliga bidrag	0	12 916
Övriga rörelseintäkter	17 238	720
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 197</b>	<b>32 422</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 292 893	-246 041
Reparationer	-304 616	-320 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 240	-145 594
Försäkringspremier	-153 262	-128 275
Kabel- och digital-TV	-50 976	-51 041
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 187	-4 078
Obligatoriska besiktningar	0	-6 250
Bevakningskostnader	-52 683	-20 091
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 310	-4 955
Förbrukningsinventarier	-40 307	-13 240
Vatten	-247 495	-190 900
Fastighetsel	-64 102	-60 367
Uppvärmning	-805 272	-688 698
Sophantering och återvinning	-142 415	-166 917
Förvaltningsarvode drift extra	-21 100	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 360 657</b>	<b>-2 035 852</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-1 087 856	-1 038 166
IT-kostnader	-2 498	-2 886
Arvode, yrkesrevisorer	-18 991	-17 301
Övriga förvaltningskostnader	-12 270	-21 931
Kreditupplysningar	-5 694	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 058	-13 598
Telefon och porto	-2 077	-1 458
Medlems- och föreningsavgifter	-4 392	-4 392
Bankkostnader	-3 315	-2 538
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 141 149</b>	<b>-1 102 283</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-33 300	-23 500
Sammanträdesarvoden	-13 600	-14 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 000	-63 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 820	-5 620
Sociala kostnader	-23 422	-31 175
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-125 142</b>	<b>-137 795</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-479 021	-479 021
Avskrivning Markinventarier	-10 457	-10 457
Avskrivningar tillkommande utgifter	-124 000	-124 000
Avskrivning Installationer	-14 438	-14 438
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-627 915</b>	<b>-627 915</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	10 068	10 182
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	720
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 068</b>	<b>10 902</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 498
Ränteintäkter från likviditetsplacering	152 417	57 530
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	287	30
Övriga ränteintäkter	146	77
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>152 850</b>	<b>63 135</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-419 239	-336 743
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-419 239</b>	<b>-336 743</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 951 025	23 951 025
Mark	341 098	341 098
Standardförbättringar	4 240 000	4 240 000
Markinventarier	156 861	156 861
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>28 688 984</b>	<b>28 688 984</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 774 194	-12 295 173
Standardförbättringar	-1 768 500	-1 644 500
Markinventarier	-94 113	-83 656
	<b>-14 636 807</b>	<b>-14 023 329</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-479 021	-479 021
Årets avskrivning standardförbättringar	-124 000	-124 000
Årets avskrivning markinventarier	-10 457	-10 457
	<b>-613 478</b>	<b>-613 478</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-15 250 285**    **-14 636 807****Restvärde enligt plan vid årets slut****13 438 678**    **14 052 156****Varav**

Byggnader	10 697 789	11 176 810
Mark	341 098	341 098
Standardförbättringar	2 347 500	2 471 500
Markinventarier	52 291	62 748

**Taxeringsvärden**

Bostäder	37 200 000	37 200 000
Lokaler	3 464 000	3 464 000

**Totalt taxeringsvärde****40 664 000**    **40 664 000***varav byggnader*

32 614 000    32 614 000

*varav mark*8 050 000    8 050 000 



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer brandlarm förskola	144 375	144 375
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>144 375</b>	<b>144 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer brandlarm förskola	-101 066	-86 628
	<b>-101 066</b>	<b>-86 628</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer brandlarm förskola	-14 438	-14 438
	<b>-14 438</b>	<b>-14 438</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-115 504</b>	<b>-101 066</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>28 871</b>	<b>43 309</b>

**Not 13 Pågående ny-, till- och ombyggnad**

	2024-06-30	2023-06-30
Pågående Ecoguard	152 409	0
<b>Summa pågående ny-, till- och ombyggnad</b>	<b>152 409</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
72 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	36 000	36 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 746	2 600
Momsfordringar	18 462	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 208</b>	<b>2 600</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	82 632	40 596
Förutbetalda försäkringspremier	85 118	68 144
Förutbetalt förvaltningsarvode	276 035	264 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 248	4 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 400	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>451 434</b>	<b>377 547</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	4 480 550	3 970 489
Transaktionskonto	400 326	818 233
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 880 875</b>	<b>4 788 722</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	16 149 245	16 857 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-707 776	-707 776
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 596 669	-9 276 625
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>844 800</b>	<b>6 872 620</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-03-01	5 669 800	0	80 000	5 589 800
STADSHYPOTEK	4,48%	2025-03-30	3 290 825	0	500 000	2 790 825
STADSHYPOTEK	2,59%	2025-03-30	6 949 196	0	76 576	6 872 620
STADSHYPOTEK	4,48%	2025-12-01	947 200	0	51 200	896 000
<b>Summa</b>			<b>16 857 021</b>	<b>0</b>	<b>707 776</b>	<b>16 149 245</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 707 776 kr samt omförhandla 3 lån på 14 596 669 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 831 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 610 365 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt nuvarande amorteringsplan.

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	34 264	34 264
Skuld för moms	0	10 896
Skuld sociala avgifter och skatter	27 540	25 191
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>61 804</b>	<b>70 351</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	55 631	15 948
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 068	7 179
Upplupna elkostnader	3 242	3 949
Upplupna vattenavgifter	63 885	47 536
Upplupna värmekostnader	25 003	27 590
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 498
Upplupna kostnader för administration	3 753	0
Upplupna revisionsarvoden	10 600	10 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 687	6 153
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	361 905	387 260
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>585 773</b>	<b>512 197</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	22 408 000	22 408 000 



Styrelsens underskrifter

Löbetene 2024-09-30

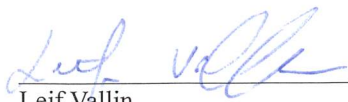
Ort och datum



Ronny Augustsson



Paola Nunez



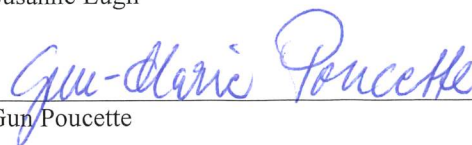
Leif Vallin



Susanne Lugn



Christer Björkdal

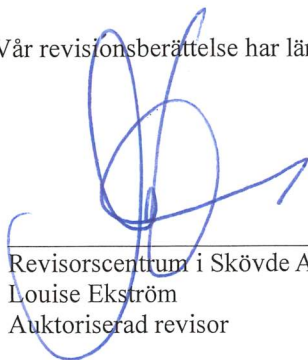


Gun Poucette



Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 oktober 2024



Revisorscentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Götenehus 3

Org.nr 716410-3546

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Götenehus 3 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Götenehus 3 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

### Revisorers 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 21 oktober 2024  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 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 Götenehus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Götenehus 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](http://www.riksbyggen.se)

