

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skövdehus nr 11
Org nr: 766600-1792



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 lämnas 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.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 11 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 943 925 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-29. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Föreningens kostnader för värme, vatten och sophantering har ökat jämfört med föregående år. Även föreningens räntekostnader har ökat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 410 tkr. Det är främst föreningens ränteintäkter som har ökat, samt har även föreningen erhållit ett statligt bidrag för sin hissrenovering, vilket gör att budgeten avviker positivt. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 195%.

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 838% till 652%.

I resultatet ingår avskrivningar med 739 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 245 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Furiren 8 och Soldaten 3 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Rotegatan 1 och 3 A-B samt 2 A-D och Tränggatan 4 A-B i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	10 st
2 rok	33 st
2,5 rok	17 st
3 rok	17 st
4 rok	12 st
Summa:	89 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	10 st
Garage	39 st
P-Platser	63 st

Total tomtarea 9 329 m²

Total bostadsarea 5 913 m²

Garagelokaler 649 m²

Lokaler hyresrätt 833 m²

Total lokalarea 1 482 m²

Årets taxeringsvärde 86 690 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 690 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,90 % av föreningens nettoomsättning.

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. *L*

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Digitala tjänster	Tele2 Sverige AB
Elnät	Billinge Energi AB
Elleveranser	Luleå Energi AB
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 182 tkr och planerat underhåll för 3 059 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 703 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 470 tkr (64 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (68 kr/m²). Behållning i underhållsfond är per 2024-06-30, 4 617 tkr. *R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	Badrum- och stambyte
Takrenovering Rotegatan 1	2005	Byte takplåt mm
Lägenhetsdörr	2008	Säkerhetsdörr, låssystem, postbox
Garageportar	2011	Nya portar till kallgarage
Värmeanläggning	2014	
Utemiljö	2013-2014	
Fönster	2019/2020	
Renovering hiss	2023	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler (hyreslokal)	1 218 619
Gemensamma utrymmen (tvättmaskin)	57 296
Installationer (belysning trapphus)	28 978
Huskropp utvändigt (målningsarbeten)	175 000
Markytor (utemiljö)	1 279 302
Garage och p-platser (garageportar)	22 125
Övrigt (uh-arvode)	278 130

Planerat underhåll	År
Undercentral	2024
Takunderhåll	2024/2025 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriella Kjellström	Ordförande	2024
Jens Carnbrant	Sekreterare	2025
Peter Perkhed (flyttat 240807)	Vice ordförande	2025
Kerstin Nordin	Ledamot	2024
Inger Bergdahl	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Jonasson	Suppleant	2025
Anna Sandberg	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Le Grand	2024
Hans-Erik Lidén	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

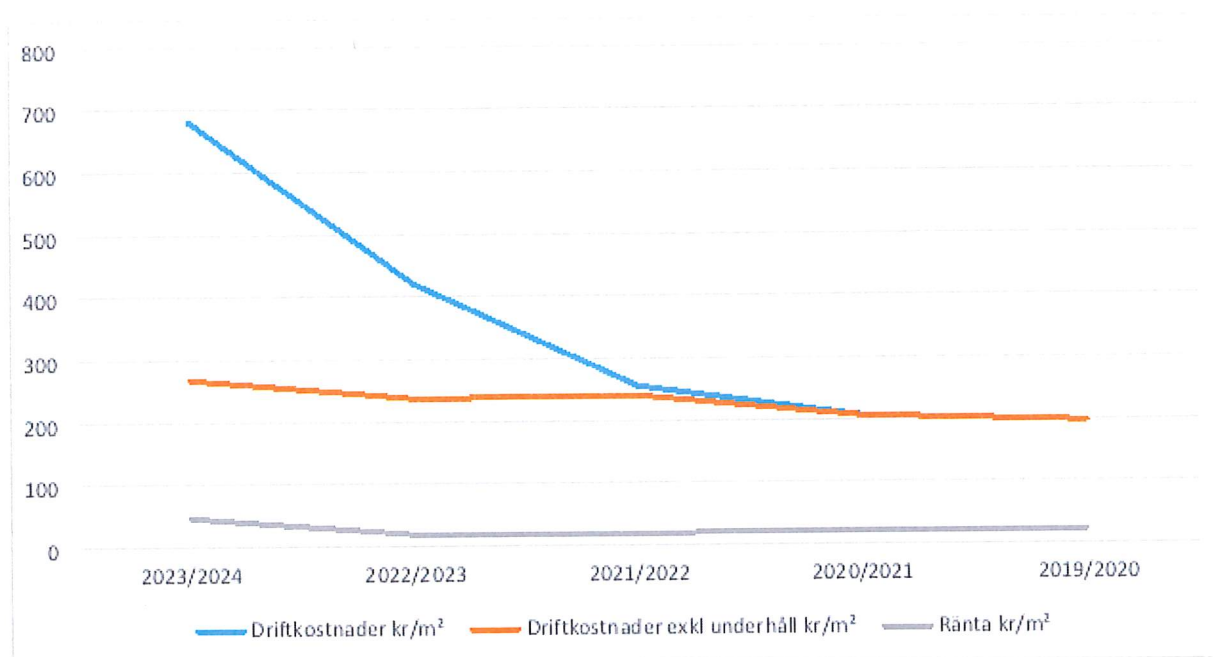
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 597	4 471	4 462	4 458	4 450
Resultat efter finansiella poster*	-1 984	-187	925	1 323	1 364
Resultat exkl avskrivningar	-1 245	564	1 677	2 075	1 974
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 745	64	877	1 075	824
Balansomslutning	21 484	23 830	24 482	23 849	23 719
Årets kassaflöde	-2 086	39	1 354	897	-1 433
Soliditet %*	39	44	43	40	35
Likviditet % exkl omförhandling lån	652	848	795	748	390
Likviditet % inkl omförhandling lån	195	89	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	84	85	84	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	654	642	642	642	642
Driftkostnader kr/kvm	241	418	279	205	214
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	173	236	260	205	214
Energikostnad kr/kvm*	152	138	136	126	111
Underhållsfond kr/kvm	624	970	1 085	994	859
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	68	108	135	156
Sparande kr/kvm*	245	259	244	281	267
Ränta kr/kvm	47	19	21	20	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 663	1 717	1 771	1 825	2 060
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 080	2 147	2 215	2 283	2 350
Räntekänslighet %*	3,2	3,3	3,4	3,6	3,7

* 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	399 987	7 176 554	2 992 506	-187 238
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-187 238	187 238
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 059 451	3 059 451	
Årets resultat				-1 983 683
Vid årets slut	399 987	4 617 103	5 364 719	-1 983 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 805 267
Årets resultat	-1 983 683
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 059 451
Summa	3 381 035

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 381 035
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 596 931	4 471 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 329	63 622
Summa rörelseintäkter		4 836 260	4 534 743
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-182 270	-191 865
Underhållskostnader	Not 5	-3 059 451	-1 347 813
Driftskostnader	Not 6	-1 783 136	-1 555 107
Övriga externa kostnader	Not 7	-849 332	-788 485
Personalkostnader	Not 8	-73 678	-73 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-739 053	-751 648
Summa rörelsekostnader		-6 686 920	-4 708 437
Rörelseresultat		-1 850 659	-173 694
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	5 866	8 334
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	207 709	116 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-346 599	-137 955
Summa finansiella poster		-133 024	-13 544
Resultat efter finansiella poster		-1 983 683	-187 238
Årets resultat		-1 983 683	-187 238
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 059 451	1 347 813
Årets resultat efter fondförändring		575 768	660 575

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	13 597 531	13 924 085
Summa materiella anläggningstillgångar		13 597 531	13 924 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	133 500	133 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		13 731 031	14 057 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	15 805	11 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	392 448	330 331
Summa kortfristiga fordringar		408 253	341 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 344 937	9 430 520
Summa kassa och bank		7 344 937	9 430 520
Summa omsättningstillgångar		7 753 190	9 772 475
Summa tillgångar		21 484 222	23 830 060

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 987	399 987
Fond för yttre underhåll		4 617 103	7 176 554
Summa bundet eget kapital		5 017 090	7 576 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 364 718	2 992 506
Årets resultat		-1 983 683	-187 238
Summa fritt eget kapital		3 381 035	2 805 267
Summa eget kapital		8 398 126	10 381 809
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 101 399	2 495 267
Summa långfristiga skulder		9 101 399	2 495 267
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 195 268	10 201 400
Leverantörsskulder	Not 19	244 384	232 812
Skatteskulder	Not 20	12 340	8 691
Övriga skulder	Not 21	57 941	45 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	474 764	464 752
Summa kortfristiga skulder		3 984 697	10 952 984
Summa eget kapital och skulder		21 484 222	23 830 060

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 850 659	-173 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	739 053	751 648
Utdelningar	5 866	5 664
	-1 105 740	583 618
Erhållen ränta	164 472	63 713
Erlagd ränta	-341 148	-138 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 472	8 335
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	32 305	-78 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 273 083	439 084
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-412 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 085 583	39 084
Likvida medel vid årets början	9 430 520	9 391 436
Likvida medel vid årets slut	7 344 937	9 430 520

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. 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 21,4 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 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. 

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>	Linjär	
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	57
El	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	57
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	57
Köksinredning	Linjär	57
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	30
Styr- och övervakning	Linjär	57
<i>Tillkommande komponenter</i>	Linjär	
Energibesparande åtgärder	Linjär	Fullt avskriven
Låssystem entrédörrar	Linjär	
Ansl kabel-TV	Linjär	
Anl.avg kabel-TV	Linjär	
Reparation Hiss	Linjär	
Inglasning balkonger	Linjär	
Hissrenovering	Linjär	
Garantibesiktning	Linjär	
Badrum och stamrenovering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Utemiljö	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

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	3 869 561	3 793 578
Hyror, lokaler	547 015	487 172
Hyror, garage	152 460	152 413
Hyror, p-platser	53 625	54 059
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 512	-1 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 240	-4 000
Rabatter	-19 978	-9 989
Summa nettoomsättning	4 596 931	4 471 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	35 592	20 785
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-4
Erhållna statliga bidrag	200 000	37 171
Övriga rörelseintäkter	3 750	5 670
Summa övriga rörelseintäkter	239 329	63 622

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Tvättutrustning	-21 151	-23 497
VA/Sanitet	-45 764	-4 869
Värme	-10 439	-4 179
Ventilation	-17 210	-15 753
El	-2 599	-24 478
Hissar	0	-2 841
Låssystem	-1 703	-6 729
Övrigt	-41 436	-7 370
Huskropp	-1 581	-16 877
Tak	-8 035	0
Fasader	-3 280	-3 999
Fönster	-1 006	0
Balkonger	-1 344	0
Dörrar&Portar	-1 588	-33 224
Markytor	-2 810	-3 080
Hårdgjorda ytor	-1 063	0
Planteringar	-6 704	-15 721
Garage	0	-27 412
P-Platser	-3 893	0
Övriga reparationer	-10 664	-1 836
Summa reparationskostnader	-182 270	-191 865

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2024-07-01 2023-06-30
Tvättstugeutrustning	-57 296	-50 894
Lokaler	-1 218 619	0
Ventilation	0	-85 957
Hiss	0	-1 086 250
El	-28 979	0
Huskropp	-175 000	0
Tak	0	-14 625
Fasader	0	0
Markytor	-1 279 302	0
Garage	-22 125	0
Övrigt	-278 130	-110 087
Summa Underhållskostnader	-3 059 451	-1 347 813

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-191 970	-187 523
Försäkringspremier	-89 294	-74 736
Kabel- och digital-TV	-167 080	-166 556
Återbäring från Riksbyggen	1 200	8 200
Obligatoriska besiktningar	-65 130	-5 857
Bevakningskostnader	-1 118	-1 029
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 228
Snö- och halkbekämpning	-5 112	0
Förbrukningsinventarier	-31 034	-14 344
Vatten	-218 396	-187 722
Fastighetsel	-147 267	-147 062
Uppvärmning	-761 238	-687 661
Sophantering och återvinning	-106 697	-87 589
Summa driftskostnader	-1 783 136	-1 555 107

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-752 092	-721 974
Arvode, yrkesrevisorer	-20 283	-18 438
Övriga förvaltningskostnader	-5 058	-5 677
Kreditupplysningar	-6 890	-831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 136	-26 639
Kontorsmateriel	-4 069	-4 113
Telefon och porto	-2 250	-2 030
Medlems- och föreningsavgifter	-5 429	-5 430
Konsultarvoden	-33 263	0
Bankkostnader	-3 863	-3 355
Summa övriga externa kostnader	-849 332	-788 485

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-22 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Sociala kostnader	-15 678	-15 520
Summa personalkostnader	-73 678	-73 520

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-727 022	-751 648
Avskrivning Markanläggningar	-12 031	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-739 053	-751 648

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 866	5 664
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 670
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 866	8 334

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	22 899
Ränteintäkter från likviditetsplacering	206 907	92 709
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	372	235
Övriga ränteintäkter	431	234
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	207 709	116 077

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-346 599	-137 955
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-346 599	-137 955

Not 13 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 434 080	4 434 080
Tillkommande komponenter	23 443 264	24 691 210
Mark	755 000	755 000
	28 632 344	29 880 290
Årets anskaffningar		
Markanläggning	412 500	0
	412 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 044 844	29 880 290
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 145 930	-3 086 262
Tillkommande komponenter	-11 562 329	-10 870 349
Markanläggningar	0	0
	-14 708 259	-13 956 611
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-35 043	-59 668
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-691 979	-691 980
Årets avskrivning markanläggningar	-12 031	0
	-739 053	-751 648
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 447 312	-14 708 259
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 597 532	13 924 085
Varav		
Byggnader	1 253 107	1 288 150
Mark	755 000	755 000
Tillkommande komponenter	11 188 956	11 880 935
Markanläggningar	400 469	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	4 690 000	4 690 000
Totalt taxeringsvärde	86 690 000	86 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 421 000</i>	<i>56 421 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 269 000</i>	<i>30 269 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
267 garantikapital á 500 kr i Intresseföreningen	133 500	133 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	133 500	133 500

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	12 055	11 624
Andra kortfristiga fordringar	3 750	0
Summa övriga fordringar	15 805	11 624

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	108 288	65 051
Förutbetalda försäkringspremier	49 593	39 702
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 508	183 538
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 770	41 770
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289	270
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 448	330 331

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB)	6 285 054	6 124 312
Transaktionskonto (Swedbank)	1 059 883	3 306 208
Summa kassa och bank	7 344 937	9 430 520

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 296 667	12 696 667
Nästa års omfärhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 795 268	-9 801 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 101 399	2 495 267

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-03-30	2 895 267,00	0,00	100 000,00	2 795 267,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2026-09-01	7 050 000,00	0,00	200 000,00	6 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2027-06-01	2 751 400,00	0,00	100 000,00	2 651 400,00
Summa			12 696 667,00	0,00	400 000,00	12 296 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 296 667 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 2 795 267 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	34 937	226 028
Ej reskontraförda leverantörsskulder	209 447	6 784
Summa leverantörsskulder	244 384	232 812

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	191 970	188 321
Debiterad preliminärskatt	-179 630	-179 630
Summa skatteskulder	12 340	8 691

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Kund- avgifts- och hyresfordringar	17 478	13 637
Skuld sociala avgifter och skatter	33 078	31 692
Clearing	7 385	0
Summa övriga skulder	57 941	45 329

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	7 881	2 430
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 000	1 394
Upplupna elkostnader	8 534	8 795
Upplupna vattenavgifter	57 928	47 752
Upplupna värmekostnader	32 431	26 280
Upplupna kostnader för administration	0	1 463
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 715	3 828
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 275	366 810
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 764	464 752

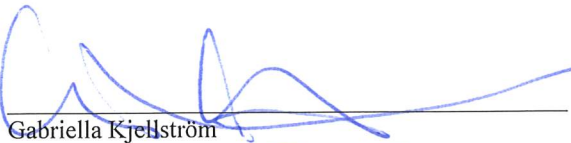
Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	20 989 700	20 989 700
Varav i eget förvar	6 316 800	6 316 800

Styrelsens underskrifter

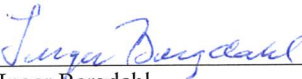
Skövde 2024-09-19

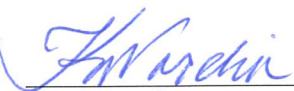
Ort och datum

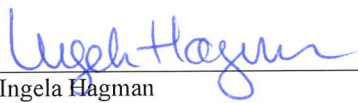

Gabriella Kjellström


Jens Carmbrant


Peter Perkhed


Inger Bergdahl


Kerstin Nordin


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/10 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11

Org.nr 766600-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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 2 oktober 2024
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
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 Skövdehus nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 11 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

