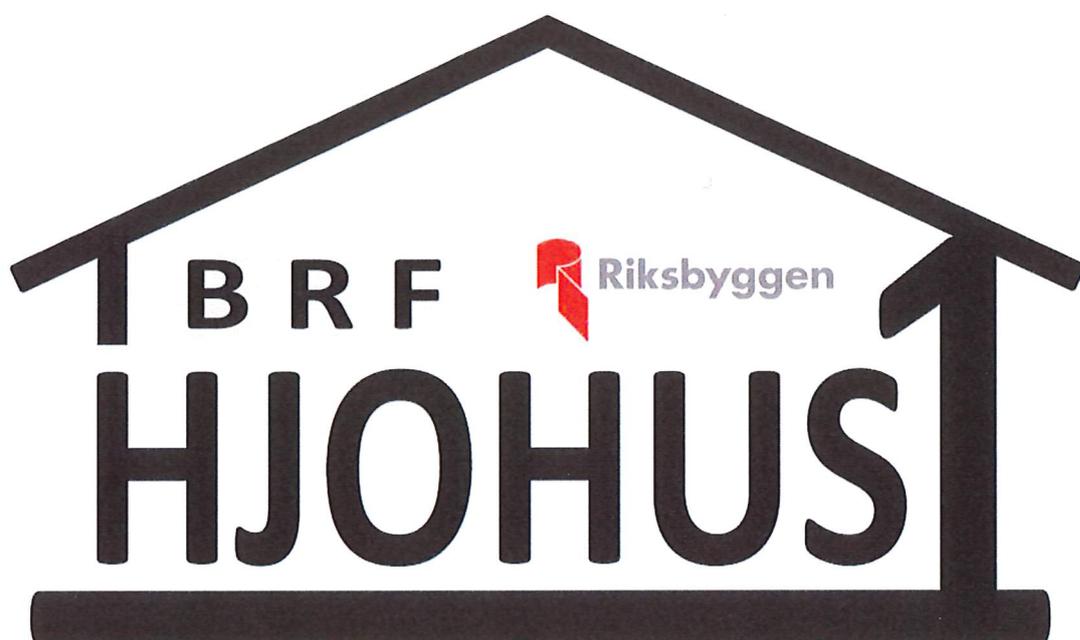


---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Hjøhus nr 1  
Org nr: 767200-0879



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 Hjöhus nr 1 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 2 292 042 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-01. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Hjo kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Föreningen har under året haft högre intäkter från höjda årsavgifter samt lägre kostnader för underhåll och el jämfört med föregående år. Kostnaden för uppvärmning och räntekostnaden är högre jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 104 tkr. Det är framför allt elkostnaden som är lägre än budgeterat. Föreningen har även under räkenskapsåret fått ett ej budgeterat bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddpunkter för elbil på 23tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 119%.

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 252 % till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 988 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrskenet 1 i Hjo kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Det finns även ett kallgarage med 6 platser som är uppfört 2010 samt ett miljöhus som färdigställdes 2013. Fastigheternas adress är Sturegatan 7 och Vasagatan 10-12 i Hjo.

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rok	12 st
2 rok	34 st
3 rok	22 st

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Lokaler	3 st
Garage	18 st
P-platser	35 st

Total tomtarea	6 962 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 124 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	276 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	34 548 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 548 000 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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hissar	SOS Alarm
Kabel-TV, Fjärrvärme samt elleveranser	Hjo Energi
Laddstolpar	Eways 

## 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 202 tkr och planerat underhåll för 7 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 991 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 499 tkr (113 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 380 tkr (86 kr/m<sup>2</sup>). Styrelsen är medvetna om att avsättningen till underhållsfonden bör ökas för att finansiera de framtida underhållskostnaderna.

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

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omläggning av tak	1992
Stambyte	1994-1995
Installation av hiss	1994-1995
Byte av takpapp	2012
Kallgarage, 6 platser	2009-2010
Fönsterbyte	2016
Fasader	2019
Målning trapphus	2021
Utemiljö	2021-2022

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte nödbatteri hissar	6 749

## Planerat underhåll

	År
Trapphus	2027
Hissar	2028 <i>de tkr</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bruno Nyberg	Ordförande	2024
Anders Brandoff	Sekreterare	2025
Ellen Samuelsson	Vice ordförande	2025
Liliane Josefsson	Ledamot	2024
Jessica Bäck Silfors	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Angelika Aronsson	Suppleant	2025
Stig Källstedt	Suppleant	2024
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	Avgått juni 2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorcentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024
Göran Uvabäck	Förtroendevald revisor	2024
Ulla Einarson	Revisorssuppleant	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Johansson	2024
Monica Bengtsson	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 621 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

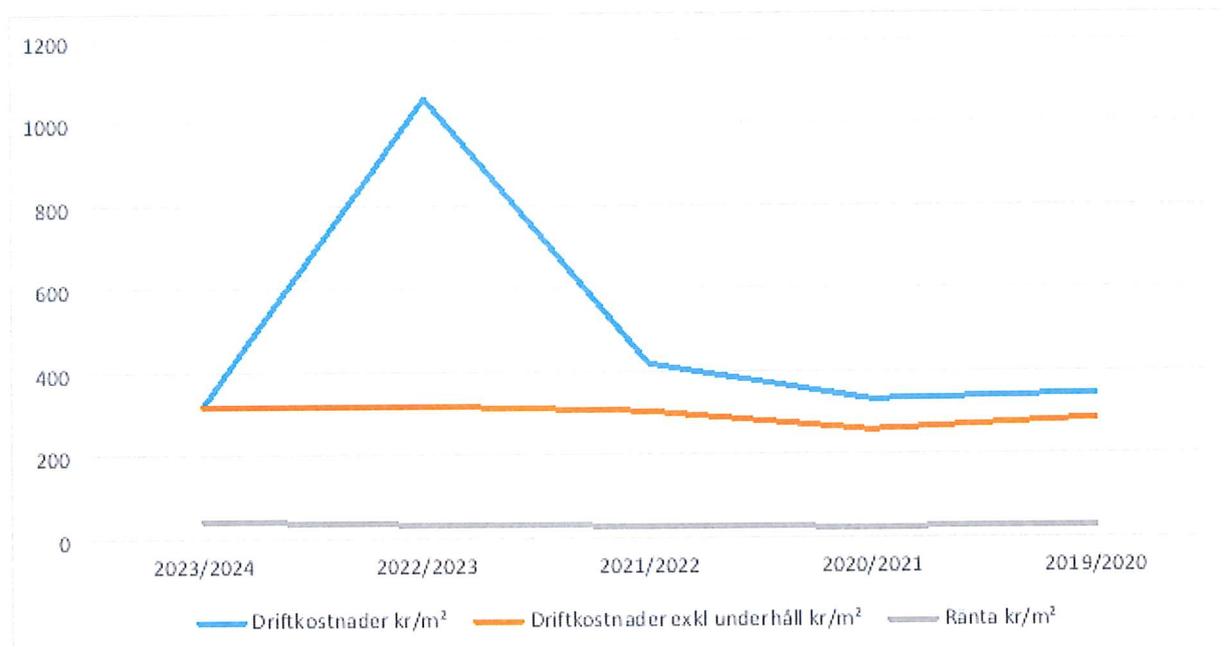
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 208	3 130	3 125	3 053	3 052
Resultat efter finansiella poster*	503	-2 754	67	498	356
Soliditet %*	29	25	35	44	40
Likviditet % inkl låneomförhandlingar	120	97	90	120	322
Likviditet % exkl låneomförhandlingar	340	252	183	373	322
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	96	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	774	756	756	738	738
Driftkostnader kr/kvm	315	1 058	418	331	344
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	314	317	302	259	283
Energikostnad kr/kvm*	181	173	172	155	153
Underhållsfond kr/kvm	236	151	836	883	876
Reservering till underhållsfond kr/kvm	86	57	68	80	80
Sparande kr/kvm*	226	222	229	284	240
Ränta kr/kvm	42	31	27	23	25
Skuldsättning kr/kvm*	1 970	2 066	2 191	1 599	1 703
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 102	2 205	2 337	1 706	1 817
Räntekänslighet %*	2,7	2,9	3,1	2,3	2,5

\* obligatoriska nyckeltal *de la*





## 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	279 689	666 429	5 048 082	-2 754 100
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 754 100	2 754 100
Reservering underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 749	6 749	
Årets resultat				503 273
<b>Vid årets slut</b>	<b>279 689</b>	<b>1 039 680</b>	<b>1 920 731</b>	<b>503 273</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 293 982
Årets resultat	503 273
Årets fondreservering enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 749
<b>Summa</b>	<b>2 424 003</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 000 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 424 003</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 208 312	3 129 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 862	202 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 366 174</b>	<b>3 332 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-202 219	-204 864
Underhållskostnader	Not 5	-6 749	-3 260 560
Driftkostnader	Not 6	-1 178 568	-1 188 535
Övriga externa kostnader	Not 7	-821 882	-798 648
Personalkostnader	Not 8	-48 836	-68 265
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-484 612	-469 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 742 866</b>	<b>-5 990 481</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>623 308</b>	<b>-2 657 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 508	4 212
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	63 364	33 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-186 908	-134 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 036</b>	<b>-96 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>503 273</b>	<b>-2 754 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>503 273</b>	<b>-2 754 100</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-380 000	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 749	3 260 560
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>130 022</b>	<b>256 460</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 13	9 531 526	10 016 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 531 526</b>	<b>10 016 138</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	34 000	34 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 565 526</b>	<b>10 050 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	68 110	9 610
Övriga fordringar	Not 16	63 816	90 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	253 419	225 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>385 345</b>	<b>325 213</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 051 304	2 550 223
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 051 304</b>	<b>2 550 223</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 436 649</b>	<b>2 875 436</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 002 176</b>	<b>12 925 574</b>

# 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	279 689	279 689	
Reservfond	5 951	5 951	
Fond för yttre underhåll	1 039 680	666 429	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 325 320</b>	<b>952 069</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 920 731	5 048 082	
Årets resultat	503 273	-2 754 100	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 424 004</b>	<b>2 293 982</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 749 324</b>	<b>3 246 051</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 387 500	6 712 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 387 500</b>	<b>6 712 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 279 540	2 379 540
Leverantörsskulder	Not 20	262 729	210 411
Skatteskulder	Not 21	12 148	30 338
Övriga skulder	Not 22	28 352	18 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	282 583	327 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 865 352</b>	<b>2 967 023</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 002 176</b>	<b>12 925 574</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	623 308	-2 657 980
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	484 612	469 608
Utdelningar	3 508	3 532
Omklassificering pågående ny och ombyggnad	0	3 120 403
	<b>1 099 407</b>	<b>935 563</b>
Erhållen ränta	50 094	19 014
Erlagd ränta	-180 029	-136 851
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 862	-35 643
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-8 550	-884 089
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>926 082</b>	<b>-102 006</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-201 535
Investeringar i pågående byggnation	0	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-201 535</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-425 000	-547 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-425 000</b>	<b>-547 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	<b>501 082</b>	<b>-851 040</b>
Likvida medel vid årets början	2 550 223	3 401 263
Likvida medel vid årets slut	3 051 304	2 550 223
Kassa och Bank BR	3 051 304	2 550 223

---

# 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. *Je lk*

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad	Linjär	
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	30
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	40
El	Linjär	30
Inre ytskit och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	35
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stamreovering	Linjär	40
Nybyggnation garage	Linjär	25
Nybyggnation Miljöhus	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Utemiljö - 8 nya p-platser, cykelgarage osv	Linjär	20

### 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

Mark är inte föremål för avskrivningar. *Je Lm*



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	2 561 700	2 487 240
Hyror, lokaler	4 300	4 200
Hyror, garage	65 088	65 088
Hyror, p-platser	31 100	30 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 100	-4 850
Bränsleavgifter, bostäder	547 224	547 224
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 208 312</b>	<b>3 129 602</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	83 232	83 232
Hisstlägg	28 104	28 104
Övriga ersättningar	17 476	14 096
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-62	-6
Erhållna statliga bidrag	23 529	29 219
Övriga rörelseintäkter	5 583	48 254
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>157 862</b>	<b>202 899</b>

## Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-3 548	0
Tvättutrustning	0	-14 845
VA/Sanitet	-24 570	-54 715
Värme	-17 361	-16 028
Ventilation	-15 743	-3 444
El	-5 771	-41 893
Hissar	-36 352	-46 039
Låssystem	-18 264	-4 765
Övriga köpta tjänster	0	-2 069
Tak	-3 125	0
Fasader	-1 000	-515
Balkonger	-1 520	
Dörrar & Portar	-2 778	-7 202
Planteringar	-729	-2 562
Garage och P-platser	-1 500	0
Övriga reparationer	-7 454	-10 784
Vattenskador	-62 500	0
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-202 219</b>	<b>-204 864</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
El	0	-78 627
Hissar	-6 135	0
Markytor	0	-3 147 806
Markytor Planteringar	0	-23 875
Övrigt underhåll	-614	- 10 251
<b>Summa Underhållskostnader</b>	<b>-6 749</b>	<b>-3 260 560</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 560	-102 600
Försäkringspremier	-53 408	-44 701
Kabel- och digital-TV	-91 173	-89 717
Återbäring från Riksbyggen	800	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-764	0
Serviceavtal	-30 276	0
Obligatoriska besiktningar	-3 884	-38 806
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 176	-8 289
Förbrukningsinventarier	-15 205	-73 958
Vatten	-165 289	-163 636
Fastighetsel	-105 748	-156 115
Uppvärmning	-523 496	-440 738
Sophantering och återvinning	-79 152	-78 075
Förvaltningsarvode utöver avtal	-238	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 178 568</b>	<b>-1 188 535</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode	-737 283	-705 210
Datakommunikation	-18 259	-17 216
Arvode, yrkesrevisorer	-24 241	-13 006
Övriga förvaltningskostnader	-11 093	-35 778
Kreditupplysningar	-4 183	-619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 206	-15 929
Kontorsmateriel	-3 063	-3 150
Medlems- och föreningsavgifter	-4 148	-4 148
Bankkostnader	-3 407	-3 593
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-821 882</b>	<b>-798 648</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-26 000	-26 200
Sammanträdesarvoden	-11 400	-11 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-18 750
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 388
Sociala kostnader	-6 436	-9 527
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-48 836</b>	<b>-68 265</b>

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-396 626	-396 628
Avskrivning Markanläggningar	-87 986	-72 980
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-484 612</b>	<b>-469 608</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 508	3 532
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	680
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 508</b>	<b>4 212</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 069
Ränteintäkter från likviditetsplacering	62 394	30 188
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	107
Övriga ränteintäkter	948	516
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>63 364</b>	<b>33 880</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-186 908	-134 213
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-186 908</b>	<b>-134 213</b>

**Not 13 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 399 850	17 399 850
Mark	375 000	375 000
Markanläggning	1 856 208	655 732
	<b>19 631 058</b>	<b>18 430 582</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande komponenter Markanläggning	0	1 200 476
	<b>0</b>	<b>1 200 476</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 631 058</b>	<b>19 631 058</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 204 419	-8 807 791
Markanläggning	-410 501	-337 521
	<b>-9 614 920</b>	<b>-9 145 312</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-404 617	-396 628
Årets avskrivning på markanläggning	-27 963	-27 963
Årets avskrivning tillkommande komponenter Markanläggning	-60 023	-45 018
	<b>-484 612</b>	<b>-469 608</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 099 532</b>	<b>-9 614 920</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 531 526</b>	<b>10 016 138</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 798 805	8 195 431
Mark	375 000	375 000
Tillkommande komponenter	1 357 721	1 445 707
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	348 000	348 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 548 000</b>	<b>34 548 000</b>
<i>varav byggnader</i>	27 207 000	27 207 000
<i>varav mark</i>	7 341 000	7 341 000

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
68 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	34 000	34 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	68 110	9 610
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>68 110</b>	<b>9 610</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	48 149	60 233
Momsfordringar	-142	11 764
Andra kortfristiga fordringar	15 809	18 213
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>63 816</b>	<b>90 210</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	32 655	19 385
Förutbetalda försäkringspremier	29 662	23 747
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 857	180 228
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 245	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 034
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>253 419</b>	<b>225 393</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 895 296	1 846 823
Transaktionskonto	1 156 009	703 400
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 051 304</b>	<b>2 550 223</b>

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	8 667 040	9 092 040
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 854 540	-1 954 540
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	-425 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 387 500</b>	<b>6 712 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-09-03	2 054 540,00	0,00	100 000,00	1 954 540,00
SWEDBANK	1,23%	2025-09-25	4 187 500,00	0,00	125 000,00	4 062 500,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-07-30	2 850 000,00	0,00	200 000,00	2 650 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 092 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>425 000,00</b>	<b>8 667 040,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 687 500 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 1 854 540 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 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	21 879	210 411
Ej reskontraförda leverantörsskulder	240 850	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>262 729</b>	<b>210 411</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	13 032	9 552
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	106 080	106 080
Debiterad preliminärskatt	-106 964	-85 294
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 148</b>	<b>30 338</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	17 968	18 812
Clearing	10 384	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 352</b>	<b>18 812</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	9 871	2 992
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 202
Upplupna elkostnader	0	7 999
Upplupna vattenavgifter	0	15 258
Upplupna värmekostnader	0	8 492
Upplupna kostnader för renhållning	3 936	4 303
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	7 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 677	9 321
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 099	264 901
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>282 583</b>	<b>327 922</b>

**Not Ställda säkerheter**

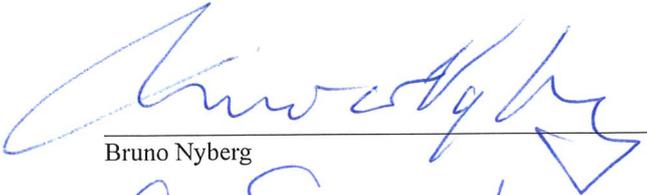
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	12 859 100	12 859 100

*Je lk*

Styrelsens underskrifter

Hj0 Fört 2024

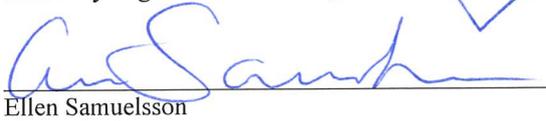
Ort och datum



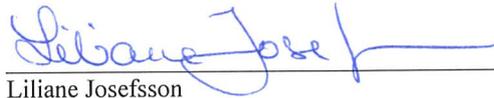
Bruno Nyberg



Anders Brandoff



Ellen Samuelsson

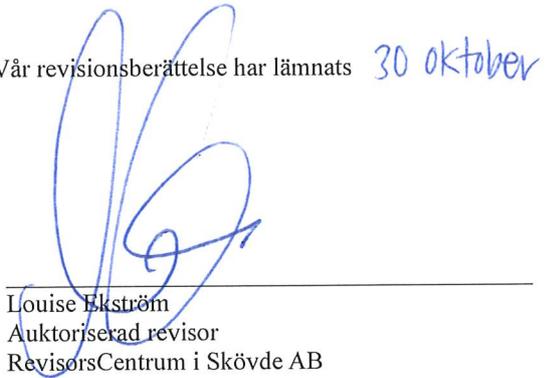


Liliane Josefsson



Jessica Bäck Silfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 oktober 2024



Louise Ekström  
Auktoriserad revisor  
RevisorsCentrum i Skövde AB



Göran Uvabäck  
Förtroendevald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hjöhus nr 1

Org.nr 767200-0879

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hjöhus nr 1 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 Ue*



#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Hjöhus nr 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

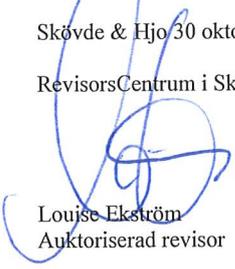
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 & Hjo 30 oktober 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

  
Göran Uvabäck  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 Hjohus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Hjohus nr 1 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)

