

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skövdehus nr 9
Org nr: 766600-1768



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsservice 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 Skövdehus nr 9 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 7 387 844 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är betydligt lägre än föregående år. Föreningen har under året färdigställt sitt projekt med fönster och fasader mm vilket har medfört att föreningen har haft högre räntekostnader än föregående år.

När det gäller föreningens driftskostnader så har kostnaden för reparationer minskat jämfört med föregående år, föreningens elkostnader är likvärdiga medans värme och vattenkostnaden har ökat jämfört med föregående år.

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


Föreningens likviditet har under året förändrats från 96% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 196% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -39 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mossagården 4 i Skövde kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastighetens adress är Henrik Gjutares Gata 28-30 A-B och Gustav Adolfs Gata 30 A-D i Skövde.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	12
2 rok	32
3 rok	12
4 rok	12
Totalt	68

Dessutom tillkommer

	Antal
Garage	30
P-platser	21
Total tomtarea	6 549 m ²
Total bostadsarea	4 087 m ²
Total lokalarea	327 m ²
Årets taxeringsvärde	62 816 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 816 000 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.


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 198 tkr och planerat underhåll för 1 013 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 783 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 478 tkr (108 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr (23 kr/m²). Behållningen i underhållsfonden uppgår på bokslutsdagen till 2 988 tkr. Styrelsen är medveten om att man behöver höja avsättning till sin underhållsfond för att klara det framtida underhållsbehovet. 

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

Beskrivning	År
Låsbyte	2009
Hissrenovering	2010-2011
Energisparande armaturer	2011-2012
Byte liggande stammar	2016-17
Takbyte	2018
Tvättstugor	2020
Undercentral	2020
Sopstation	2020
Trapphusbelysning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (målning takfot)	313 000
Markytor (asfalt)	700 000

Planerat underhåll	År
Injustering värme	2024 <i>Je</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sandin	Ordförande	2024
Cecilia Harryson	Sekreterare	2025
Niklas Karlström	Ledamot	2025
Nasrin Alimadadi	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Jönsson	Suppleant	2024
Markus Thor	Suppleant	2024
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024
John Sandström	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Borén	2024
Tobias Forsling	2024

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


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret slutfört projektet med byte av fönster, göra om fasader med tilläggsisolering, byte av balkongplåtar, nya entréer samt byte av garageportar. Projektet har kostat 24,4 mkr. Detta finansieras genom upptagande av nytt lån hos Handelsbanken på 21 mkr och resterade har tagits av egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 981 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 


Flerårsöversikt

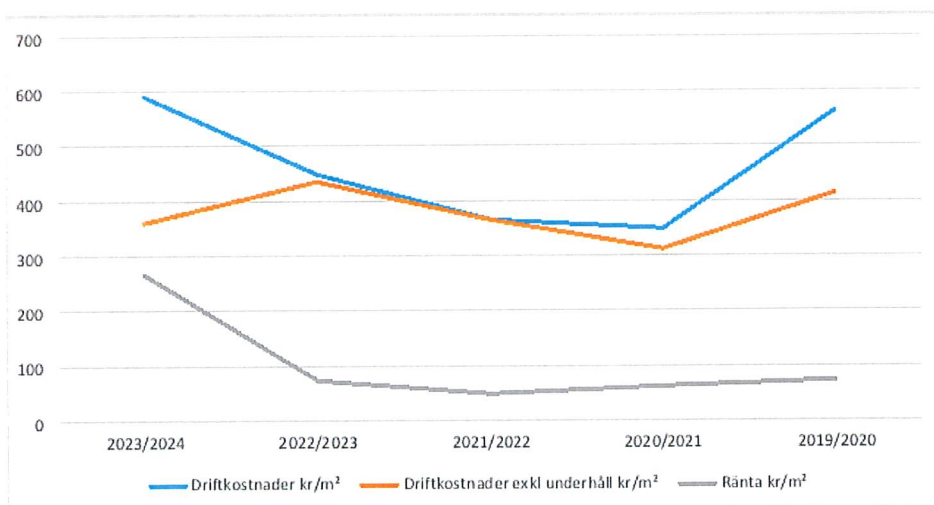
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 649	4 422	4 267	4 186	4 153
Rörelsens intäkter	4 684	4 480	4 292	4 242	4 169
Resultat efter finansiella poster*	-1 171	601	943	909	-173
Balansomslutning	45 864	38 038	25 767	25 337	25 081
Årets kassaflöde	-3 492	2 037	1 238	1 077	-691
Soliditet %*	12	17	23	20	16
Likviditet % inkl omförhandling lån	24	96	105	43	-
Likviditet % exkl omförhandling, lån	136	196	387	334	254
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 107	925	889	872	863
Driftkostnader kr/kvm	590	447	311	243	383
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	360	434	364	311	413
Energikostnad kr/kvm*	175	171	159	105	119
Underhållsfond kr/kvm	677	884	863	784	
Reservering till underhållsfond kr/kvm	23	34	79	119	159
Sparande kr/kvm*	244	332	396	425	288
Ränta kr/kvm	266	71	48	62	72
Skuldsättning kr/kvm*	8 678	6 415	4 296	4 443	4 590
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 678	6 415	4 296	4 443	4 590
Räntekänslighet %*	8,5	6,6	4,6	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft stora underhållskostnader samt höga räntekostnader, till följd av en större ombyggnation. Årets resultat, efter fondförändring uppgår till -258 tkr. I budget för kommande verksamhetsår är det fortfarande ett underskott. Föreningen har upprättat en långtidsbudget som visar på att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. 



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 585	3 500	3 901 087	1 953 750	600 834
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				600 834	-600 834
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 013 000	1 013 000	
Årets resultat					-1 171 466
Vid årets slut	121 585	3 500	2 988 087	3 467 584	-1 171 466

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 554 584
Årets resultat	-1 171 466
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 013 000
Summa	2 296 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 296 118

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 648 776	4 421 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 266	58 152
Summa rörelseintäkter		4 684 042	4 479 761
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-197 539	-478 645
Underhållskostnader	Not 5	-1 013 000	-58 988
Driftkostnader	Not 6	-1 391 827	-1 436 393
Övriga externa kostnader	Not 7	-748 487	-767 287
Personalkostnader	Not 8	-104 421	-106 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 132 791	-806 165
Övriga rörelsekostnader	Not 10	-19 302	0
Summa rörelsekostnader		-4 607 367	-3 653 817
Rörelseresultat		76 675	825 943
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	3 503	5 427
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	145 031	82 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-1 396 676	-312 851
Summa finansiella poster		-1 248 141	-225 109
Resultat efter finansiella poster		-1 171 466	600 834
Årets resultat		-1 171 466	600 834
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 013 000	58 988
Årets resultat efter fondförändring		-258 466	509 822


Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	41 389 952	19 155 045
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	0	10 980 000
Summa materiella anläggningstillgångar		41 389 952	30 135 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 16	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		41 491 952	30 237 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 17	18 453	18 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	350 617	287 620
Summa kortfristiga fordringar		369 070	305 620
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 003 577	7 495 477
Summa kassa och bank		4 003 577	7 495 477
Summa omsättningstillgångar		4 372 647	7 801 097
Summa tillgångar		45 864 599	38 038 142

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	121 585	121 585	
Reservfond	3 500	3 500	
Fond för yttre underhåll	2 988 087	3 901 087	
Summa bundet eget kapital	3 113 172	4 026 172	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 467 584	1 953 750	
Årets resultat	-1 171 466	600 834	
Summa fritt eget kapital	2 296 118	2 554 584	
Summa eget kapital	5 409 290	6 580 756	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	22 464 468	23 342 583
Summa långfristiga skulder		22 464 468	23 342 583
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	15 838 103	4 972 628
Leverantörsskulder	Not 21	319 524	2 518 698
Skatteskulder	Not 22	11 194	8 406
Övriga skulder	Not 23	44 061	49 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 777 959	566 050
Summa kortfristiga skulder		17 990 841	8 114 803
Summa eget kapital och skulder	45 864 599	38 038 142	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	76 675	825 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 132 791	806 165
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	19 302	
Utdelningar	3 503	3 387
	1 232 272	1 635 495
Erhållen ränta	139 075	33 177
Erlagd ränta	-1 403 194	-209 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-57 494	-8 110
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-982 919	2 213 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 072 260	3 664 971
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-12 407 000	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-10 980 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 407 000	-10 980 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 012 640	-647 640
Upptagna lån	11 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 987 360	9 352 360
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 491 900	2 037 331
Likvida medel vid årets början	7 495 477	5 458 146
Likvida medel vid årets slut	4 003 577	7 495 477 

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 20,6 procent (fg år 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 färdigställs.

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>		
Stomme och grund	Linjär	120
Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	70
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Ombyggnation	Linjär	65
Ombyggnation	Linjär	50
Hissinstallation	Linjär	40
Ombyggnad hissar	Linjär	20
Liggande stammar	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Avfallsstation, byggnation	Linjär	20
Avfallsstation, kärlskåp	Linjär	15
Fönster	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Garageportar	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	30
Källardörrar	Linjär	30
Balkongfronter	Linjär	40

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 007 304	3 780 504
Hyrer, garage	95 582	95 256
Hyrer, p-platser	28 979	28 980
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-588	-765
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-157	-22
Bränsleavgifter, bostäder	517 656	517 656
Summa nettoomsättning	4 648 776	4 421 609

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	34 853	18 611
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-12
Erhållna statliga bidrag	0	37 172
Övriga rörelseintäkter	420	2 381
Summa övriga rörelseintäkter	35 266	58 152

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Vitvaror	0	-3 496
Tvättstugetrustning	-5 725	-14 053
VA/Sanitet	-31 242	-72 956
Värme	-4 350	-26 014
Ventilation	-17 391	0
El	-18 898	-8 275
Hissar	-43 233	-23 775
Låssystem	-5 980	-18 935
Installationer övrigt	-4 325	0
Huskropp	-563	-23 407
Fasader	0	-3 358
Fönster	-11 045	0
Dörrar & Portar	-45 270	-8 963
Planteringar	0	-10 495
Planteringar	-5 200	0
Garage & p-platser	-575	0
Övriga reparationer	-3 742	-33 446
Vattenskador	0	-231 472
Summa reparationskostnader	-197 539	-478 645

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
El	0	-53 625
Huskropp	-313 000	0
Hårdgjorda ytor	-700 000	0
Övrigt underhåll	0	-5 363
Summa underhållskostnader	1 013 000	-58 988

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 000	-121 602
Försäkringspremier	-53 599	-44 638
Kabel- och digital-TV	-172 080	-171 942
Återbäring från Riksbyggen	800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-303
Serviceavtal	-87 530	-82 890
Obligatoriska besiktningar	-13 104	-16 159
Bevakningskostnader	-1 118	-1 029
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 602	0
Förbrukningsinventarier	-14 803	-28 241
Vatten	-142 641	-128 561
Fastighetsel	-143 046	-151 646
Uppvärmning	-487 061	-476 453
Sophantering och återvinning	-144 043	-145 895
Förvaltningsarvode drift	0	-73 934
Summa driftskostnader	-1 391 827	-1 436 393

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-681 546	-653 995
Arvode, yrkesrevisorer	-24 209	-17 888
Övriga förvaltningskostnader	-5 432	-5 317
Kreditupplysningar	-353	-188
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 112	-15 467
Kontorsmateriel	-3 150	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 148	-4 148
Bankkostnader	-3 537	-70 285
Summa övriga externa kostnader	-748 487	-767 287

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-10 800	-12 430
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-2 175
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-18 621	-18 534
Summa personalkostnader	-104 421	-106 339

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-602 037	-275 411
Avskrivning Markanläggningar	-35 986	-35 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	-494 768	-494 768
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 132 791	-806 165

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid utbyte av fasad och fönster	-19 302	0
Summa övriga rörelsekostnader	-19 302	0

Not 11 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	3 503	3 387
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 503	5 427

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	11 277
Ränteintäkter från likviditetsplacering	144 521	70 274
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	542
Övriga ränteintäkter	453	221
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	145 031	82 315

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 175 301	-312 851
Övriga finansiella kostnader	-221 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 396 676	-312 851

Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 379 943	10 379 943
Mark	390 705	390 705
Standardförbättringar	20 307 069	20 307 069
Markanläggning	662 658	662 658
	31 740 375	31 740 375
Årets anskaffningar		
Byggnader (inkl omklassificering not 15)	23 387 000	0
	23 387 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader och standardförbättringar	-197 471	0
	-197 471	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 929 904	31 740 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 364 747	-4 089 336
Standardförbättringar	-8 103 628	-7 608 861
Markanläggningar	-116 955	-80 969
	-12 585 330	-11 779 166

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-602 037	-275 411
Årets avskrivning standardförbättringar	-494 768	-494 768
Årets avskrivning markanläggningar	-35 986	-35 986
	-1 132 791	-806 165

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 718 301	-12 585 331
--	--------------------	--------------------

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Avyttring och utrangering byggnader och standardförbättringar	178 168	0
---	---------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

	41 389 951	19 155 044
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader och standardförbättringar	40 489 530	18 218 636
Mark	390 705	390 705
Markanläggningar	509 716	545 703

Taxeringsvärden

Bostäder	61 400 000	61 400 000
Lokaler	1 416 000	1 416 000
Totalt taxeringsvärde	62 816 000	62 816 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 668 000</i>	<i>42 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 148 000</i>	<i>20 148 000</i>

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	10 980 000	0
Omklassificering till byggnad not 14	-10 980 000	10 980 000
Vid årets slut	0	10 980 000

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
204 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen	102 000	102 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	102 000	102 000

Not 17 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	18 453	18 000
Summa övriga fordringar	18 453	18 000

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	59 717	53 761
Förutbetalda försäkringspremier	29 803	23 714
Förutbetalda driftkostnader	44 159	270
Förutbetalt förvaltningsarvode	173 918	166 855
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 020	43 020
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 617	287 620

Not 19 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	3 465 982	4 667 994
Transaktionskonto, Swedbank	537 595	2 827 483
Summa kassa och bank	4 003 577	7 495 477

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	38 302 571	28 315 211
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 067 640	-847 640
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 770 463	-4 124 988
Långfristig skuld vid årets slut	22 464 468	23 342 583

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	3 066 250,00	0,00	40 000,00	3 026 250,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-30	511 488,00	0,00	99 000,00	412 488,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-03-01	2 170 725,00	0,00	150 000,00	2 020 725,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2025-04-30	10 000 000,00	0,00	200 000,00	9 800 000,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-04-30	3 825 000,00	0,00	112 500,00	3 712 500,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	3 080 093,00	0,00	130 604,00	2 949 489,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-12-01	3 398 515,00	0,00	60 000,00	3 338 515,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	2 263 140,00	0,00	55 536,00	2 207 604,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-09-01	0,00	11 000 000,00	165 000,00	10 835 000,00
Summa			28 315 211,00	11 000 000,00	1 012 640,00	38 302 571,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 067 640 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 270 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 964 371 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	293 340	2 496 354
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 184	22 344
Summa leverantörsskulder	319 524	2 518 698

Not 22 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	125 000	122 212
Debiterad preliminärskatt	-113 806	-113 806
Summa skatteskulder	11 194	8 406

Not 23 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	43 716	43 263
Clearing	0	5 413
Avgifts- och hyresfordringar	345	345
Summa övriga skulder	44 061	49 021

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	112 632	119 150
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 224 319	13 818
Upplupna elkostnader	7 783	9 298
Upplupna vattenavgifter	38 065	33 411
Upplupna värmekostnader	23 027	18 729
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 718
Upplupna kostnader för administration	3 742	850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 074	6 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 317	360 448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 777 959	566 050

Not Ställda säkerheter

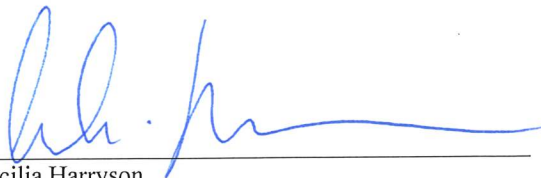
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	39 478 000	28 478 000 <i>le</i>

Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-09-25
Ort och datum



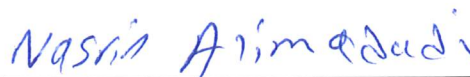
Bo Sandin



Cecilia Harryson



Niklas Karlström



Nasrin Alimadadi

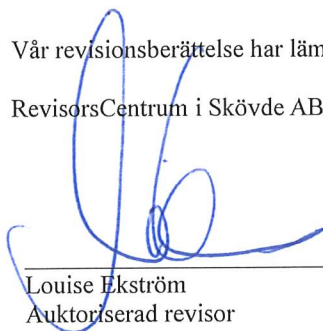


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

16 oktober 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor


John Sandström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 9

Org.nr 766600-1768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 9 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 jag mig 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. 

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 Skövdehus nr 9 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 revisorssed 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:

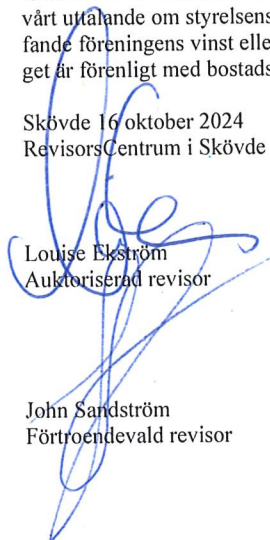
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 16 oktober 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor

John Sandström
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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

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 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 9 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

