

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skövdehus nr 13
Org nr: 766600-1842



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- 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 13 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 15 798 206 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat före fondförändring är 1 590 859 kr, vilket är högre än föregående år.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 166 334 kr, att jämföra med 470 721 kr föregående år. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och även räntekostnaden har ökat. Kostnaderna för reparationer är lägre än föregående år samt föreningen har fått högre ränteintäkter än tidigare år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 134 tkr. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.


Föreningens likviditet har under året förändrats från 126% till 105%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 från 284% till 329%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södra Rosenhaga 16 i Skövde kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966–1968. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 26 024 512 kr. Standardförbättring i form av bland annat stambyte utfördes 2005–2006 till en total kostnad om 54 425 486 kr. Under år 2009–2010 genomfördes ett byte av samtliga lägenhetsfönster till en kostnad om 16 788 000 kr, varav 14 980 000 kr tillfördes fastighetens bokförda värde. Fastighetens adress är Rosenhagavägen 2–26 i Skövde

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	42
3 rum och kök	120
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	112
Antal P-platser	114
P-platser elbil	12

Total tomtarea	11 102 m ²
Total bostadsarea	14 550 m ²
Total lokalarea	1 102 m ²

Årets taxeringsvärde	190 260 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	190 260 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Skövde Nät AB	Elnät
Luleå Energi AB	Elhandel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Telia	Kabel-TV
Securitas	Bevakningstjänster
Bravida	Porttelefoni
Eways	Laddstolpar 

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 306 tkr och planerat underhåll för 1 075 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 26 092 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 609 tkr (167 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 500 tkr (160 kr/m²). Underhållsfonden uppgår vid bokslutsdatum till 7 235 241 kr och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, entréer samt garage	2014-15
Markytor	2015-16
Installationer, utebelysning	2015-16
Utvändig målning, huskropp	2016-18
Markinventarier, ny lekplats	2016-19
Barnvagnsförråd i trapphus	2017-19
Takbyte	2020
Utemiljö, stödmurar och belysning	2020
Utemiljö, sopkasuner	2020
Ventilationsfläkt	2021
Entrédörrar och passersystem	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fastighetsspolning avlopp	139 660
Byte expansionskärl	26 570
Kanalrensning ventilation och byte takfläktar	747 275
Dekaler Entrédörrar	23 031
Ny översiktskarta, omläggning av murar samt målning trappträcken	55 836
Elarbeten vid rivning garage	2 992
Övrigt	80 111

Planerat underhåll

	År
Värmeanläggning	2024-25
Balkonger, skärmtak	2024-25
Trapphusmålning	2025-26

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kathrin Strand	Ordförande	2025
Johan Lövgren	Sekreterare	2025
Lars Lekman	Ledamot	2024
Anton Andersson	Ledamot	2024
Frieder Hessenmöller	Ledamot	2024
Pierre Lemoine	Ledamot	Avgått juni 2024
Jessica Bäck Silfors	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Celestine Ndifor	Suppleant	2024
Pauliné Gustavsson	Suppleant	2024
Susanne Gustafsson	Suppleant	2024
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde Huvudansvarig revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Johansson	2024
Per Gustafsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna verksamhetsåret har föreningen färdigställt arbetet med att installera 12 laddpunkter för elbil. I samband med installationen av laddpunkterna har föreningen blivit momsregistrerad.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 263 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-07-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

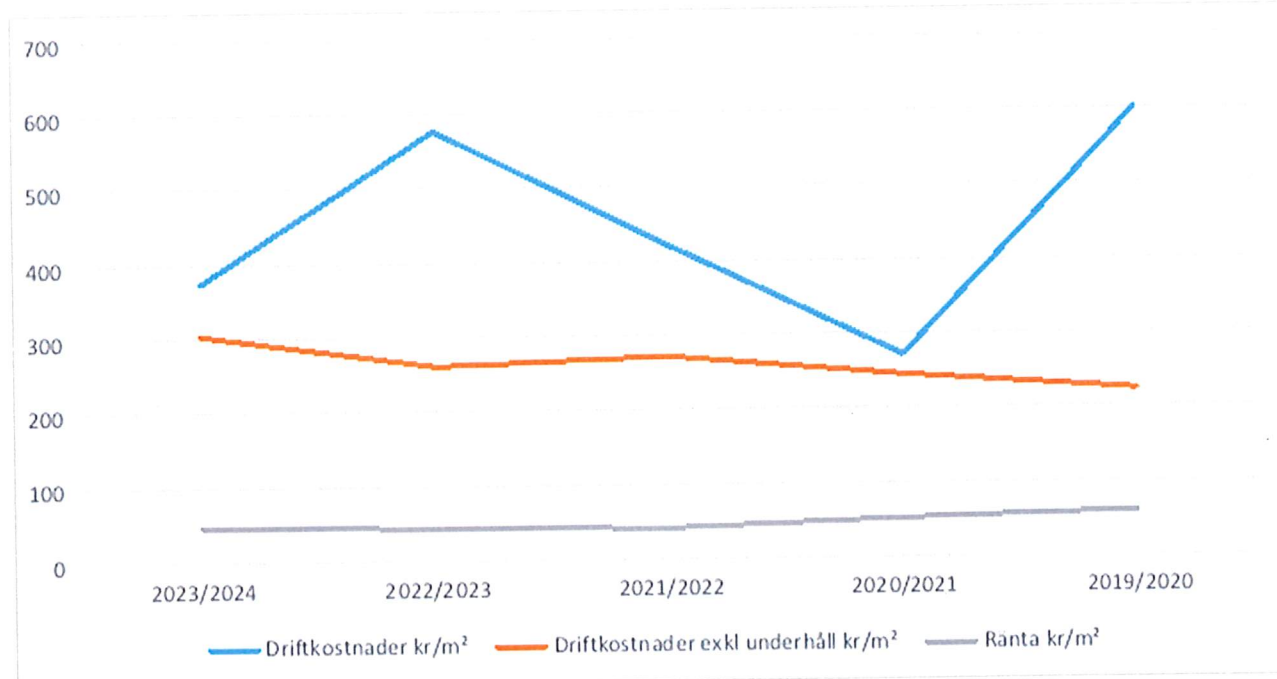
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	12 111	11 727	11 615	11 527	11 443
Resultat efter finansiella poster*	1 591	-1 972	294	2 396	-2 938
Resultat exkl avskrivningar	3 598	-27	2 233	4 335	-1 072
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 098	-2 527	-267	1 835	-3 772
Balansomslutning	56 920	57 331	62 926	62 218	62 486
Årets kassaflöde	1 476	-4 993	2 618	1 615	-5 497
Soliditet %*	18	15	17	16	12
Likviditet %, exkl låneomförhandlingar	329	284	280	381	276
Likviditet %, inkl låneomförhandlingar	105	126	154	96	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	804	777	771	764	758
Driftkostnader kr/kvm	372	576	419	271	601
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	303	260	271	244	223
Energikostnad kr/kvm*	173	152	152	148	139
Underhållsfond kr/kvm	462	371	527	516	383
Reservering till underhållsfond kr/kvm	160	160	160	160	173
Sparande kr/kvm*	299	314	291	304	310
Ränta kr/kvm	45	43	39	50	58
Skuldsättning kr/kvm*	2 851	2 970	3 090	3 209	3 329
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 067	3 195	3 324	3 452	3 581
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,3	4,5	4,7

* obligatoriska nyckeltal *uh*



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.


Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 169 883	5 810 717	3 458 478	-1 972 365
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 972 365	1 972 365
Reservering underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 075 475	1 075 475	
Årets resultat				1 590 859
Vid årets slut	1 169 883	7 235 242	61 588	1 590 859

Resultatdisposition


Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 486 113
Årets resultat	1 590 859
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 075 475
Summa	1 652 447

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 652 447

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 111 396	11 726 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 127	174 039
Summa rörelseintäkter		12 309 523	11 900 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 814 956	-9 009 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 367 707	-2 279 097
Personalkostnader	Not 6	-147 301	-152 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 007 459	-1 944 896
Summa rörelsekostnader		-10 337 423	-13 386 393
Rörelseresultat		1 972 100	-1 485 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 239	20 670
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	304 629	161 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-700 109	-668 691
Summa finansiella poster		-381 242	-486 851
Resultat efter finansiella poster		1 590 859	-1 972 365
Årets resultat		1 590 859	-1 972 365

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 774 622	44 621 038
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	282 978	369 169
Summa materiella anläggningstillgångar		43 057 600	44 990 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	313 500	313 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		313 500	313 500
Summa anläggningstillgångar		43 371 100	45 303 706
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	465
Övriga fordringar	Not 15	129 924	81 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 002 596	996 940
Summa kortfristiga fordringar		1 125 762	1 078 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 424 080	10 948 094
Summa kassa och bank		12 424 080	10 948 094
Summa omsättningstillgångar		13 549 841	12 026 802
Summa tillgångar		56 920 941	57 330 509

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 169 883	1 169 883	
Fond för yttre underhåll	7 235 241	5 810 717	
Summa bundet eget kapital	8 405 124	6 980 600	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	61 588	3 458 478	
Årets resultat	1 590 859	-1 972 365	
Summa fritt eget kapital	1 652 447	1 486 113	
Summa eget kapital	10 057 571	8 466 712	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 978 874	39 399 354
Summa långfristiga skulder		33 978 874	39 399 354
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 644 768	7 092 988
Leverantörsskulder	Not 19	934 127	986 214
Skatteskulder	Not 20	34 343	26 594
Övriga skulder	Not 21	88 790	69 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 189 226	1 288 853
Summa kortfristiga skulder		12 891 254	9 464 442
Summa eget kapital och skulder		56 920 941	57 330 509

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 972 100	-1 485 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 007 459	1 944 896
Utdelningar	14 239	14 400
	3 993 798	473 782
Erhållen ränta	238 731	95 370
Erlagd ränta	-701 360	-662 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 531 169	-93 663
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 465	-172 358
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-127 096	-1 760 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 419 537	-2 026 211
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-728 503
Investeringar i pågående byggnation	-74 852	-369 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 852	-1 097 672
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 868 700	-1 868 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 868 700	-1 868 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 475 985	-4 992 583
Likvida medel vid årets början	10 948 094	15 940 677
Likvida medel vid årets slut	12 424 080	10 948 094
Kassa och Bank BR	12 424 080	10 948 094

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	35-40 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Markinventarier, sopkasuner	Linjär	15 år
Standardförbättringar Porttelefoni	Linjär	20 år
Markanläggningar, Laddstolpar	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. *lv*

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	10 096 392	9 707 940
Hyror, lokaler	98 955	99 260
Hyror, garage	323 300	350 759
Hyror, p-platser	43 517	29 803
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 947	-23 358
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-27 607
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 813	-12 933
Bränsleavgifter, bostäder	1 605 992	1 602 976
Summa nettoomsättning	12 111 396	11 726 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	51 167	46 033
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-256
Erhållna statliga bidrag	0	107 877
Övriga rörelseintäkter	124 536	20 385
Försäkringsersättningar	22 425	0
Summa övriga rörelseintäkter	198 127	174 039

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 075 475	-4 943 086
Reparationer	-306 188	-314 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-350 670	-341 227
Försäkringspremier	-216 754	-181 413
Kabel- och digital-TV	-435 007	-433 805
Återbäring från Riksbyggen	2 600	26 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-753	-3 753
Obligatoriska besiktningar	0	-18 275
Bevakningskostnader	-10 141	-16 107
Övriga utgifter, köpta tjänster	-272 082	-40 882
Drift och förbrukning, övrigt	-14 410	-1 825
Förbrukningsinventarier	-26 781	-33 163
Vatten	-413 909	-360 745
Fastighetsel	-473 457	-409 439
Uppvärmning	-1 826 718	-1 606 492
Sophantering och återvinning	-337 568	-278 929
Förvaltningsarvode utöver avtal	-57 643	-52 721
Summa driftskostnader	-5 814 956	-9 009 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode	-2 241 164	-2 149 533
IT-kostnader	-13 572	-5 101
Arvode, yrkesrevisorer	-28 026	-23 631
Övriga försäljningskostnader	-3 952	0
Övriga förvaltningskostnader	-29 413	-19 961
Kreditupplysningar	-11 684	-1 032
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 296	-55 062
Medlems- och föreningsavgifter	-11 529	-10 395
Konsultarvoden	-9 750	-7 425
Bankkostnader	-6 321	-5 822
Övriga externa kostnader	0	-1 134
Summa övriga externa kostnader	-2 367 707	-2 279 097

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvoden	-114 300	-110 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-9 207
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-33 001	-32 798
Summa personalkostnader	-147 301	-152 785

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-298 316	-266 108
Avskrivning Markinventarier	-34 956	-34 956
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 674 186	-1 643 832
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 007 459	-1 944 896

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	14 239	14 400
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	0	6 270
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 239	20 670

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	10	9 863
Ränteintäkter från likviditetsplacering	303 231	150 060
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	398
Övriga ränteintäkter	1 354	849
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	304 629	161 169

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-700 109	-663 887
Övriga räntekostnader	0	-4 804
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-700 109	-668 691

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 808 408	23 808 408
Mark	2 491 104	2 491 104
Tillkommande utgifter	70 133 989	69 405 486
Markanläggning	5 322 159	5 322 159
Markinventarier	524 344	524 344
	102 280 004	101 551 501
Årets anskaffningar		
Tillkommande Porttelefon	0	728 503
Markanläggning Laddpunkter	161 043	0
	161 043	728 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 441 047	102 280 004
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 808 408	-23 808 408
Tillkommande utgifter	-31 944 883	-30 301 052
Markanläggningar	-1 783 328	-1 517 220
Markinventarier	-122 347	-87 391
	-57 658 966	-55 714 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 674 186	-1 643 832
Årets avskrivning markanläggningar	-298 316	-266 108
Årets avskrivning markinventarier	-34 956	-34 956
	-2 007 458	-1 944 895
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 666 424	-57 658 966
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 774 623	44 621 038
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 491 104	2 491 104
Tillkommande utgifter	36 514 919	38 189 105
Markanläggningar	3 401 557	3 538 831
Markinventarier	367 041	401 997
Taxeringsvärden		
Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	4 260 000	4 260 000
	190 260 000	190 260 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	129 670 000	129 670 000
varav mark	60 590 000	60 590 000 ^{MH}

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	369 169	0
Årets tillkommande Laddpunkter	0	369 169
Avgår aktivering Laddpunkter	-161 043	0
Avgår investeringsmoms Laddpunkter	-73 834	0
Avgår bidrag laddpunkter Naturvårdsverket	-134 293	0
Årets tillkommande utemiljö, pergola	282 978	0
Vid årets slut	282 978	369 169

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
627 garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	313 500	313 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	313 500	313 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	-35
Kundfordringar	0	500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	465

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	53 900	81 303
Momsfordringar	76 024	0
Summa övriga fordringar	129 924	81 303

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	158 708	92 810
Förutbetalda försäkringspremier	120 380	96 373
Förutbetalda driftkostnader	2 614	2 456
Förutbetalt förvaltningsarvode	573 690	546 892
Förutbetald kabel-tv-avgift	107 730	108 547
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	611	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 863	149 861
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 002 596	996 940

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	9 211 386	8 975 041
Transaktionskonto	3 212 694	1 973 053
Summa kassa och bank	12 424 080	10 948 094

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut


	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	44 623 642	46 492 342
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 868 700	-1 868 700
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 776 068	-5 224 288
Långfristig skuld vid årets slut	33 978 874	39 399 354

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,93%	2024-12-20	1 971 468,00	0,00	480 000,00	1 491 468,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-06-30	8 153 400,00	0,00	194 400,00	7 959 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-12-01	8 316 000,00	0,00	252 000,00	8 064 000,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-03-30	4 923 010,00	0,00	328 204,00	4 594 806,00
SWEDBANK	3,38%	2027-06-23	5 340 384,00	0,00	116 096,00	5 224 288,00
SWEDBANK	1,43%	2027-10-25	7 532 500,00	0,00	230 000,00	7 302 500,00
SWEDBANK	4,31%	2028-02-25	4 884 000,00	0,00	148 000,00	4 736 000,00
SWEDBANK	1,99%	2029-04-25	5 371 580,00	0,00	120 000,00	5 251 580,00
Summa			46 492 342,00	0,00	1 868 700,00	44 623 642,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om totalt 8 776 068 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 868 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 474 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 148 842 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan. 

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	66 015	928 921
Ej reskontraförda leverantörsskulder	868 112	57 293
Summa leverantörsskulder	934 127	986 214

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	350 670	342 921
Debiterad preliminärskatt	-316 327	-316 327
Summa skatteskulder	34 343	26 594

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	68 661	69 794
Clearing	16 750	0
Hyses och avgiftsskuld	3 379	0
Summa övriga skulder	88 790	69 794

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	66 022	67 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 849	4 267
Upplupna elkostnader	29 055	26 104
Upplupna vattenavgifter	36 493	30 356
Upplupna värmekostnader	81 818	66 023
Upplupna kostnader för administration	25 605	58 870
Upplupna styrelsearvoden	0	41 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 529	47 907
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	932 856	946 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 189 226	1 288 853

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	59 117 000	59 117 000 ^{AK}

Styrelsens underskrifter

Skövde 20241014

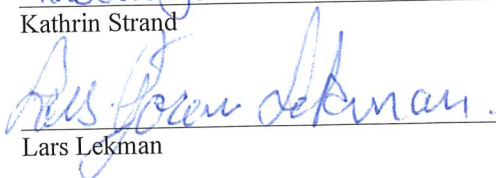
Ort och datum



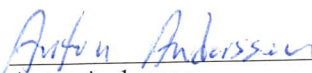
Kathrin Strand



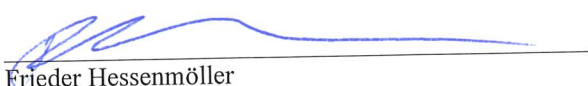
Johan Lövgren



Lars Lekman



Anton Andersson



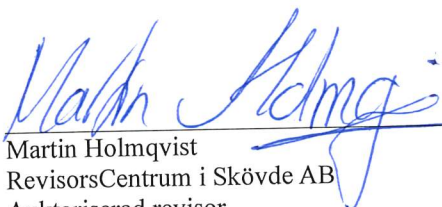
Frieder Hessenmöller



Jessica Bäck Silfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

17/10 2024



Martin Holmqvist
RevisorsCentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13
Org.nr 766600-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

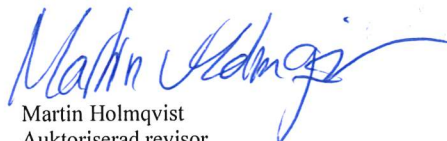
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 17 oktober 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntintäkter 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 planerliga 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 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 13 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.