

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skulptorpshus 2  
Org nr: 766600-1719



---

# 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 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 Skultorpshus 2 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 1 521 454 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-17. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är betydligt högre än föregående år. Föreningen har bl a under verksamhetsåret erhållit ersättning för den försäkringsskada som uppstod under föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat. Det beror till största delen på att föreningens kostnader för reparationer är betydligt högre än budgeterat.

Budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 199% till 66%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 246%.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hene 18:65 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963-65. Fastigheternas adress är Industrigatan 2 och 4 A-B samt Riksbyggevägen 1 A-B i Skultorp.

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

**Lägenhetsfördelning**

	<b>Antal</b>
1 rok	4 st
2 rok	20 st
3 rok	16 st

**Dessutom tillkommer**

	<b>Antal</b>
Lokaler	11 st
Garage	9 st
P-platser	19 st

Total tomtarea	8 285 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 613 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	479 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	21 254 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 254 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,78 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel TV/Fibernät	TeliaSonera Sverige AB
Elleveranser	Sjogerstads El distr ek för

### 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 714 tkr och planerat underhåll för 260 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 436 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 444 tkr (143 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (97 kr/m<sup>2</sup>). På bokslutsdagen är behållningen i underhållsfonden 3 047 tkr, vilket gör att styrelsen bedömer att detta kommer att räcka till framtida underhåll.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008/09	Badrum samt stambyte
Takrenovering	2013	Takkupor
Radonåtgärder	2019	
Ftx-aggregat i samtliga lägenheter	2023	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (spolning stammer)	83 886
Markytor (asfaltarbeten samt planteringar)	166 205
Övrigt (uh-arode)	10 169

### Planerat underhåll

	År
Tak	2024 

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Erik Andersson	Ordförande	2024
Marie Lake	Sekreterare	2025
Gull-Britt Johansson	Vice ordförande	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Ekedahl	Suppleant	2024
Fredrik Karlsson	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Samuel Eliasson	2024

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


#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året beslutat att byta ut sina tak (lågglutande delen). Arbetet påbörjas under hösten 2024 och kommer att slutföras under våren 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m<sup>2</sup>/år.

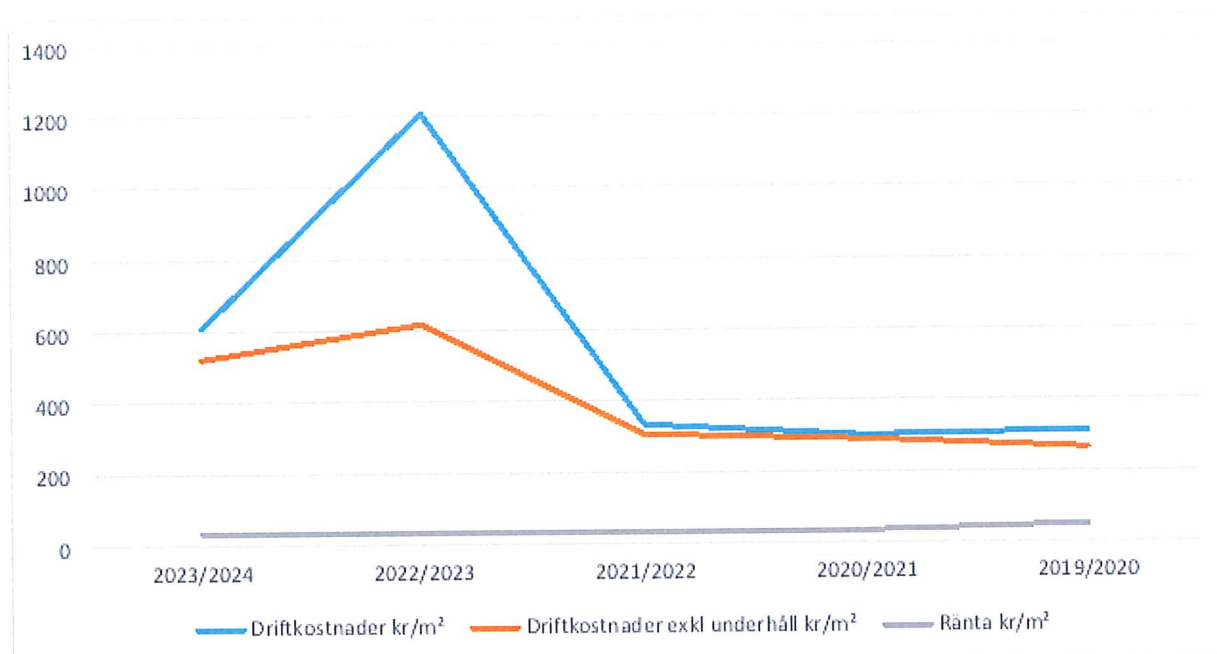
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 404	2 337	2 322	2 261	2 281
Resultat efter finansiella poster*	209	-2 205	385	455	385
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	354	-2 136	393	407	337
Balansomslutning	14 846	15 351	17 161	13 017	12 776
Årets kassaflöde	-67	-5 222	4 500	602	36
Soliditet %*	21	19	30	37	34
Likviditet % inkl omförhandling lån	66				
Likviditet % exkl omförhandling lån	246	199	932	591	515
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	95	96	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	944	921	914	892	892
Driftkostnader kr/kvm	604	1 203	334	297	310
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	520	618	305	286	262
Energikostnad kr/kvm*	167	164	154	143	140
Underhållsfond kr/kvm	985	972	1 460	1 376	1 256
Reservering till underhållsfond kr/kvm	97	97	113	131	131
Sparande kr/kvm*	296	-9	269	274	288
Ränta kr/kvm	29	30	30	33	46
Skuldsättning kr/kvm*	3 461	3 581	3 701	2 515	2 590
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 096	4 237	4 379	2 976	3 064
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	4,8	3,3	3,4

\* obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 995	3 006 933	1 977 508	-2 204 581
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 204 581	2 204 581
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-260 260	260 260	
Årets resultat				208 763
<b>Vid årets slut</b>	<b>189 995</b>	<b>3 046 673</b>	<b>-266 813</b>	<b>208 763</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-227 073
Årets resultat	208 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 260
<b>Summa</b>	<b>-58 050</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 58 050</b>
--	-----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 404 413	2 337 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	812 352	183 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 216 765</b>	<b>2 520 611</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 868 345	-3 719 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-624 365	-590 417
Personalkostnader	Not 6	-46 693	-39 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-445 224	-368 119
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 984 627</b>	<b>-4 717 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 138</b>	<b>-2 196 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 769	4 001
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63 999	81 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-90 143	-93 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 375</b>	<b>-7 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>208 763</b>	<b>-2 204 581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>208 763</b>	<b>-2 204 581</b> <i>HH</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	11 507 009	11 952 233
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 507 009</b>	<b>11 952 233</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 12	60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 567 009</b>	<b>12 012 233</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	26 857	26 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	223 609	216 855
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>250 466</b>	<b>243 090</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 028 719	3 095 859
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 028 719</b>	<b>3 095 859</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 279 185</b>	<b>3 337 149</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 846 194</b>	<b>15 351 182</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	189 995	189 995	
Fond för yttre underhåll	3 046 674	3 006 933	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 236 669</b>	<b>3 196 928</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-266 813	1 977 508	
Årets resultat	208 763	-2 204 581	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-58 050</b>	<b>-227 073</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 178 618</b>	<b>2 969 855</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 857 500	10 702 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 857 500</b>	<b>10 702 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 845 000	370 000
Leverantörsskulder	Not 17	336 758	610 921
Skatteskulder	Not 18	3 757	3 757
Övriga skulder	Not 19	21 393	23 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	603 168	670 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 810 076</b>	<b>1 678 827</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 846 194</b>	<b>15 351 182</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	232 138	-2 196 953
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	445 224	368 119
Utdelningar	2 769	2 801
	<b>680 131</b>	<b>-1 826 033</b>
Erhållen ränta	68 672	56 481
Erlagd ränta	-90 525	-93 540
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 849	-13 858
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-343 369	763 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>302 860</b>	<b>-1 113 227</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-3 738 440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 738 440</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-370 000	-370 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-370 000</b>	<b>-370 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-67 140	-5 221 667
Likvida medel vid årets början	3 095 859	8 317 526
Likvida medel vid årets slut	3 028 719	3 095 859 <i>MLT</i>

# 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	2022
Stamreovering	Linjär	2053
Fasadunderhåll	Linjär	2025
Markanläggning Sophus	Linjär	2024
FTX (Aggregat)	Linjär	2042
FTX (Kanaler mm)	Linjär	2072

Mark är inte föremål för avskrivningar. *uf*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 024 724	1 965 744
Hyror, lokaler	42 792	35 661
Hyror, garage	18 288	18 288
Hyror, p-platser	22 200	22 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-975	-250
Bränsleavgifter, bostäder	297 384	297 384
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 404 413</b>	<b>2 337 027</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	144 000	144 000
Övriga ersättningar	19 677	6 291
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	40	-1
Erhållna statliga bidrag	0	8 653
Övriga rörelseintäkter	1 385	24 641
Försäkringsersättningar	647 250	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>812 352</b>	<b>183 584</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-260 260	-1 808 417
Reparationer	-713 596	-1 055 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 536	-68 177
Försäkringspremier	-42 159	-35 283
Kabel- och digital-TV	-148 290	-149 626
Pcb/Radonsanering	-25 000	0
Återbäring från Riksbyggen	1 100	5 500
Obligatoriska besiktningar	-10 098	-22 451
Bevakningskostnader	-1 118	-1 029
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 270	-7 556
Snö- och halkbekämpning	-2 511	-3 738
Förbrukningsinventarier	-28 356	-25 698
Vatten	-105 343	-93 379
Fastighetsel	-57 115	-85 192
Uppvärmning	-355 234	-329 970
Sophantering och återvinning	-45 561	-39 041
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 868 345</b>	<b>-3 719 509</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-569 251	-546 846
IT-kostnader	-11 850	-11 850
Arvode, yrkesrevisor	-16 655	-14 775
Övriga förvaltningskostnader	-9 270	-3 283
Kreditupplysningar	-1 750	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 806	-6 153
Kontorsmateriel	-1 925	-1 925
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 440	-2 440
Bankkostnader	-3 218	-3 118
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-624 365</b>	<b>-590 417</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-19 500	-14 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-7 693	-6 020
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-46 693</b>	<b>-39 520</b>

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-445 224	-368 119
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-445 224</b>	<b>-368 119</b>

**Not 8 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	2 769	2 801
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 769</b>	<b>4 001</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	29 186
Ränteintäkter från likviditetsplacering	63 311	52 068
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	19
Övriga ränteintäkter	622	255
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>63 999</b>	<b>81 528</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-90 131	-93 157
Övriga räntekostnader	-12	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-90 143</b>	<b>-93 157</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 770 239	1 770 239
Standardförbättringar, ombyggnader	16 455 715	12 717 275
Mark	360 000	360 000
	<b>18 585 954</b>	<b>14 847 514</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	3 738 440
	<b>0</b>	<b>3 738 440</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 585 954</b>	<b>18 585 954</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-1 770 239	-1 770 239
Standardförbättringar, ombyggnader	-4 863 482	-4 495 364
	<b>-6 633 721</b>	<b>-6 265 603</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar, ombyggnader	-445 224	-368 119
	<b>-445 224</b>	<b>-368 119</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 078 945</b>	<b>-6 633 722</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 507 009</b>	<b>11 952 233</b>
<b>Varav</b>		
Mark	360 000	360 000
Standardförbättringar, ombyggnader	11 147 009	11 592 233

**Taxeringsvärden**

Bostäder	20 572 000	20 572 000
Lokaler	682 000	682 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 254 000</b>	<b>21 254 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 233 000</i>	<i>16 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 021 000</i>	<i>5 021 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
120 garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	60 000	60 000
<b>Summa andra långfristiga värdepapperinnehav</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	26 857	26 235
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 857</b>	<b>26 235</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	29 509	34 182
Förutbetalda försäkringspremier	23 414	18 744
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 682	138 944
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 715	24 715
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289	270
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>223 609</b>	<b>216 855</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Bankmedel (SBAB)	1 712 725	2 850 014
Transaktionskonto (Swedbank)	1 315 994	245 845
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 028 719</b>	<b>3 095 859</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Inteckningslån	10 702 500	11 072 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-370 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 475 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 857 500</b>	<b>10 702 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,68%	2024-10-30	3 755 000,00	0,00	140 000,00	3 615 000,00
SWEDBANK	0,89%	2025-11-25	2 380 000,00	0,00	80 000,00	2 300 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-01-23	4 937 500,00	0,00	150 000,00	4 787 500,00
<b>Summa</b>			<b>11 072 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 000,00</b>	<b>10 702 500,00</b> <i>M</i>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 852 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 3 615 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	329 676	453 960
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 082	156 961
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>336 758</b>	<b>610 921</b>

#### Not 18 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	68 536	68 536
Debiterad preliminärskatt	-64 779	-64 779
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 757</b>	<b>3 757</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	19 393	16 070
Clearing	0	5 884
Avgifts- och hyresfordringar	2 000	1 800
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 393</b>	<b>23 754</b> <i>M</i>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	11 551	11 933
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	309 777	358 862
Upplupna elkostnader	4 128	4 608
Upplupna vattenavgifter	28 845	24 170
Upplupna värmekostnader	15 638	15 352
Upplupna kostnader för administration	37 264	51 987
Upplupna revisionsarvoden	8 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 220	2 333
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 745	192 150
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>603 168</b>	<b>670 395</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000 <sup>44</sup>

Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-09-24

Ort och datum

Lars-Erik Andersson

Lars-Erik Andersson

Marie Lake

Marie Lake

Gull-Britt Johansson

Gull-Britt Johansson

Ingela Hagman

Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

30/9 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist

Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2  
Org.nr 766600-1719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

## 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 Skultorpshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten 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 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 tryggt 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 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 30 september 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Skultorpshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skultorpshus 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

