

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Slotteberget  
Org nr: 755900-0836





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slotteberget får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till 2 994 kr (f.g år -913 878 kr).

Driftskostnaderna i föreningen är lägre än föregående år, främst på grund av minskade utgifter för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 392% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 322 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sothönan 3 och 4 i Strömstads kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Norra Kyrkogatan 13–15 i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
44	42	10	2	98

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	44



Total tomtarea	8 096 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 593 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	168 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	44 248 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 248 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre och yttre skötsel	Riksbyggen
Elleverans	Bixia AB
Tv, bredband och telefoni	Telia
Låsöppning och störningsjour	Safekeeper
Serviceavtal, fläktar	Anticimex

#### 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 36 tkr och planerat underhåll för 173 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar ett underhållsbehov på 4 372 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande räkenskapsår är 650 tkr. *144*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Balkongräcke	2005/2006
Fönsterbyte	2007/2008
Stam- och badrumsrenovering	2011/2012
Styrutrustning	2012/2013
Fasader	2013/2014
Invändiga dörrar	2013/2014
Garage/p-platser	2017/2018
Värmepumpsanläggning	2017/2018
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2018/2019
Installationer, byte kodlås	2018/2019
Gemensamma utrymmen, målning sophus	2020/2021
Installationer, belysning	2020/2021
Övrigt, underhållsadministration	2020/2021
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	2021/2022
Installationer, underhåll FTX ventilation och installation värmepanna	2021/2022
Huskropp utvändigt, balkongtvätt och vindskivor	2021/2022
Markytor, linjemålning och markarbete	2021/2022
Övrigt, värmepanna	2021/2022
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Installationer, slutfaktura underhåll FTX ventilation	2022/2023
Övrigt, värmepanna	2022/2023

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	25 928
Huskropp utvändigt	147 538

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Belysningssystem, cirkulationspump, tvättstugor	2025
Plåtarbeten, målning, ackumulatortank	2026 <i>MY</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sören Olsen	Ordförande	2025
Marita Andersson	Vice ordförande	2024
Nurdjan Krekovqi	Sekreterare	2025
Jonas Sandberg	Ledamot	2024
Barbro Åkesson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Hansson	Suppleant	2024
Marie Olofsson	Suppleant	2024
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist Huvudansvarig revisor.	Auktoriserad revisor	2024
Andreas Mattsson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanne Flodin	2024
Ann-Christin Andersen	2024

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

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 juli 2023 då den höjdes med 6 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 185 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) 

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 798	5 204	5 055	4 958	4 889
Resultat efter finansiella poster*	3	-914	-1 834	893	983
Soliditet %*	5	5	7	14	12
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	240	392	226	706	391
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	31	24	73	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 185	1 174	1 137	1 117	1 103
Energikostnad kr/kvm*	378	440	364	290	282
Sparande kr/kvm*	314	305	273	410	414
Skuldsättning kr/kvm*	8 895	9 115	9 269	6 454	6 556
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 221	9 115	9 269	6 454	6 556
Räntekänslighet %*	7,8	8,1	8,5	5,8	5,9

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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



**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	318 110	466 500	0	1 675 031	867 865	-913 878
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-913 878	913 878
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-173 466	173 466	
Årets resultat						2 994
<b>Vid årets slut</b>	<b>318 110</b>	<b>466 500</b>	<b>0</b>	<b>2 151 565</b>	<b>-522 547</b>	<b>2 994</b>

## Resultatdisposition


Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-46 014
Årets resultat	2 994
Årets fondreservering enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 466
<b>Summa</b>	<b>-519 554</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 519 554**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 798 263	5 203 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	382 564	836 834
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 180 827</b>	<b>6 040 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 768 983	-3 889 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-839 800	-797 438
Personalkostnader	Not 6	-105 233	-106 372
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 319 027	-1 319 027
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 033 043</b>	<b>-6 112 807</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 147 785</b>	<b>-72 208</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	87 666	30 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 232 457	-873 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 144 791</b>	<b>-841 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 994</b>	<b>-913 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 994</b>	<b>-913 878</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	41 040 210	42 351 856
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	89 797	97 178
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 130 007</b>	<b>42 449 033</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	254 000	254 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>254 000</b>	<b>254 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 384 007</b>	<b>42 703 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager	Not 14	109 264	65 408
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>109 264</b>	<b>65 408</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 111
Övriga fordringar	Not 15	4 654	8 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	452 597	230 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>457 251</b>	<b>242 058</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 897 025	3 662 907
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 897 025</b>	<b>3 662 907</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 354 276</b>	<b>3 970 373</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 847 547</b>	<b>46 673 406</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	784 610	784 610	
Fond för yttre underhåll	2 151 565	1 675 031	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 936 175</b>	<b>2 459 641</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-522 548	867 865	
Årets resultat	2 994	-913 878	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-519 554</b>	<b>-46 014</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 416 621</b>	<b>2 413 627</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 554 521	31 520 766
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 554 521</b>	<b>31 520 766</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 793 908	11 876 945
Leverantörsskulder		335 338	152 243
Övriga skulder		2 037	2 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	745 121	707 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 876 404</b>	<b>12 739 013</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 847 547</b>	<b>46 673 406</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 147 785	-72 208
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 319 027	1 319 027
	<b>2 466 812</b>	<b>1 246 819</b>
Erhållen ränta	87 666	31 785
Erlagd ränta	-1 220 187	-842 740
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	-43 856	6 750
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-215 023	237 867
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	207 988	-587 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 283 400</b>	<b>92 632</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	- 1 049 282	-738 969
Upptagna lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 049 282</b>	<b>-738 969</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	234 118	-646 337
Likvida medel vid årets början	3 662 907	4 309 244
Likvida medel vid årets slut	3 897 025	3 662 907
Kassa och Bank BR	3 897 025	3 662 907

# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2025
Standardförbättringar	Linjär	36	2027
Värmeanläggning	Linjär	30	2025
Parkeringsplats	Linjär	20	2021
Kabel-TV	Linjär	20	2022
Fönster	Linjär	40	2049
Stamrenovering	Linjär	48	2061
Styrutrustning	Linjär	15	2026
Installationer, laddstolpar	Linjär	15	2037
Installationer, FTX ventilation	Linjär	40	2062

Mark är inte föremål för avskrivningar. *MM*



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	5 129 756	4 839 384
Hyror, bostäder	0	-180
Hyror, garage	40 320	40 320
Hyror, p-platser	79 800	77 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-170
Elavgifter	548 387	246 581
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 798 263</b>	<b>5 203 765</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	311 640	311 640
Övriga ersättningar	65 996	14 169
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	297 106
Övriga rörelseintäkter	4 928	45 451
Försäkringsersättningar	0	168 468
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>382 564</b>	<b>836 834</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-173 466	-994 523
Reparationer	-36 394	-204 903
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 644	-137 567
Försäkringspremier	-108 312	-93 735
Kabel- och digital-TV	-308 263	-303 858
Återbäring från Riksbyggen	800	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 458	0
Sotning	-4 035	0
Obligatoriska besiktningar	-13 210	-3 812
Bevakningskostnader	-4 753	-3 848
Snö- och halkbekämpning	-67 671	-32 376
Förbrukningsinventarier	-7 664	-10 434
Vatten	-649 353	-572 370
Fastighetsel	-1 086 258	-1 442 479
Uppvärmning	-72 473	-6 750
Sophantering och återvinning	-71 095	-86 122
Förvaltningsarvode drift	-14 736	-3 994
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 768 983</b>	<b>-3 889 969</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-732 504	-705 506
Lokalkostnader	-600	-650
IT-kostnader	-2 940	-2 400
Arvode, yrkesrevisorer	-31 083	-27 319
Övriga förvaltningskostnader	-42 536	-33 671
Kreditupplysningar	-2 386	-7 488
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 376	-12 474
Kontorsmateriel	0	-2 140
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 294
Medlems- och föreningsavgifter	-4 606	0
Bankkostnader	-4 970	-2 497
Övriga externa kostnader	-800	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-839 800</b>	<b>-797 438</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-49 500	-50 000
Sammanträdesarvoden	-27 920	-24 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 700	-9 200
Övriga kostnadsersättningar	-300	-88
Sociala kostnader	-20 813	-22 934
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-105 233</b>	<b>-106 372</b>

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-32 069	-32 069
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 279 576	-1 279 577
Avskrivning Installationer	-7 381	-7 381
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 319 027</b>	<b>-1 319 027</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	980
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>980</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	364	4 905
Ränteintäkter från likviditetsplacering	86 732	22 189
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	3 514
Övriga ränteintäkter	369	165
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>87 666</b>	<b>30 772</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 232 457	-873 423
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 232 457</b>	<b>-873 423</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 206 934	3 206 934
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	914 000	914 000
Värmeanläggning	1 400 000	1 400 000
Parkeringsplats	64 375	64 375
Kabel-TV	152 943	152 943
Fönster	6 750 972	6 750 972
Stam- och badrumsrenovering	27 900 000	27 900 000
Styrutrustning	347 500	347 500
Installation FTX	16 100 000	16 100 000
	<b>56 905 564</b>	<b>56 905 564</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 905 564</b>	<b>56 905 564</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-3 149 665	-3 117 596
Styrutrustning	-254 836	-231 669
Standardförbättringar	-862 197	-836 923
Värmeanläggning	-1 240 983	-1 161 363
Parkeringsplats	-64 375	-64 375
Kabel-TV	-152 943	-152 943
Fönster	-2 545 677	-2 376 903
Stam- och badrumsrenovering	-5 846 990	-5 266 748
Installation FTX	-436 042	-33 542

**-14 553 708      -13 242 062**

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-32 069	-32 069
Årets avskrivning standardförbättringar	-25 272	-25 272
Årets avskrivning värmeanläggning	-79 621	-79 621
Årets avskrivning fönster	-168 774	-168 774
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-580 242	-580 243
Årets avskrivning styrutrustning	-23 167	-23 167
Årets avskrivning FTX	-402 500	-402 500

**Summa årets avskrivningar**

**-1 311 646      -1 311 646**

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-15 865 354      -14 553 708**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**41 040 210      42 351 856**

**Varav**

Byggnader	25 199	57 269
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	26 531	51 803
Värmeanläggning	79 396	159 017
Fönster	4 036 521	4 205 295
Stam- och badrumsrenovering	21 472 767	22 053 009
Styrutrustning	69 498	92 664
FTX	15 261 458	15 663 958

**Taxeringsvärden**

Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	448 000	448 000

**Totalt taxeringsvärde**

**44 248 000      44 248 000**

*varav byggnader*

*33 207 000      33 207 000*

*varav mark*

*11 041 000      11 041 000* WM

**Not 12 Inventarier**  
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, laddstolpar	110 709	110 709
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>110 709</b>	<b>110 709</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	-13 532	-6 150
	<b>-13 532</b>	<b>-6 150</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-7 381	-7 381
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 913</b>	<b>-13 532</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>89 796</b>	<b>97 178</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	89 796	97 178

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen intresseförening	49 000	49 000
Andelar i räntefond	205 000	205 000
<i>*Marknadsvärde räntefond 2024-06-30, 375 961,89 kr:</i>		
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>254 000</b>	<b>254 000</b>

**Not 14 Bränslelager**

	2024-06-30	2023-06-30
Bränslelager	109 264	65 408
<b>Summa bränslelager</b>	<b>109 264</b>	<b>65 408</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattefordringar	4 084	4 084
Skattekonto	570	201
Momsfordringar	0	3 764
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 654</b>	<b>8 049</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	58 745	49 567
Förutbetalda driftkostnader	1 133	994
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 002	0
Förutbetald vattenavgift	110 102	92 425
Förutbetald renhållning	20 096	12 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 519	75 269
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>452 597</b>	<b>230 898</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Bankmedel	3 496 229	2 759 497
Transaktionskonto	400 796	903 410
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 897 025</b>	<b>3 662 907</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	42 348 429	43 397 711
Nästa års amortering till kreditinstitut	-731 909	-150 328
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 061 999	-11 726 617
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 554 521</b>	<b>31 520 766</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-03-30	5 075 000,00	-4 975 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-03-30	2 374 828,00	-2 274 812,00	100 016,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-04-30	304 411,00	0,00	304 411,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2024-09-19	885 000,00	-865 000,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,00%	2024-09-30	3 142 670,00	0,00	34 419,00	3 108 251,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2025-03-01	232 000,00	0,00	20 000,00	212 000,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2025-03-01	5 888 000,00	0,00	120 000,00	5 768 000,00
SBAB	0,93%	2025-03-13	5 520 748,00	0,00	96 000,00	5 424 748,00
SBAB	4,15%	2025-06-23	0,00	865 000,00	0,00	865 000,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-03-01	6 150 000,00	0,00	0,00	6 150 000,00
SBAB	3,99%	2026-03-16	0,00	2 274 812,00	25 000,00	2 249 812,00
SBAB	3,99%	2026-03-16	0,00	4 975 000,00	25 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-12-01	7 650 000,00	0,00	100 000,00	7 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2028-03-01	1 768 804,00	0,00	66 936,00	1 701 868,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2028-03-01	4 406 250,00	0,00	37 500,00	4 368 750,00
<b>Summa</b>			<b>43 397 711,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 049 282,00</b>	<b>42 348 429,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 731 909 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 41 773 132 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 212 000 kr; 3 108 251 kr och 5 768 000 kr samt SBABs lån om 5 424 748kr och 865 000 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	21 126	22 935
Upplupna räntekostnader	96 087	83 818
Upplupna driftskostnader	15 020	0
Upplupna elkostnader	58 747	62 819
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	84 120	83 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 021	439 507
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>745 121</b>	<b>707 429</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	45 778 000	45 778 000 <sup>MH</sup>

**Styrelsens underskrifter**

Strömstad 2024-10-14

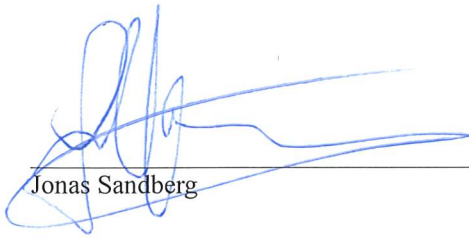
Ort och datum



Sören Olsen



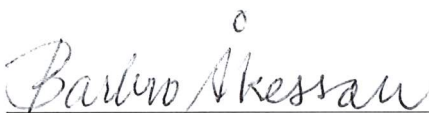
Nurdjan Krekovqi



Jonas Sandberg



Marita Andersson

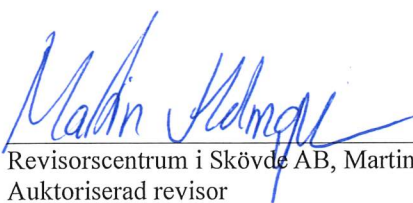


Barbro Åkesson



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/10 2024 29/10 2024 29/10 2024



Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor



Andreas Mattson  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget  
Org.nr 755900-0836

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Det registrerade revisionsbolagets

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 och Strömstad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

Andreas Mattsson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Martin Nils Rune Holmqvist

### Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-29 17:17:01 UTC



## ANDREAS MATTSSON

### Undertecknare

Serienummer: 0581bdd828f9f6[...]1eae1a3df7bb3

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-11-02 17:29:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# 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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# 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 Slotteberget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Slotteberget 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)

