

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skulptorpshus 1
Org nr: 766600-1727



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skultorpshus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 705 239 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående. Föreningen har under året haft högre kostnader för avskrivningar och ränta på sina fastighetslån.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat med 6 tkr. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74% till 215%.

I resultatet ingår avskrivningar med 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 866 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hene 18:42 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 58 lägenheter, 1 hyresrätt och 9 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Riksbyggevägen 2 A-D och Stallbacksgatan 3 A-E i Skultorp.

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

Lägenhetsfördelning

| | Antal |
|-------|-------|
| 1 rok | 3 st |
| 2 rok | 19 st |
| 3 rok | 31 st |
| 4 rok | 5 st |

Dessutom tillkommer


| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Hysesrätt | 1 st |
| Garage | 14 st |
| P-platser | 40 st |
| Lokaler | 9 st |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 9 080 m ² |
| Total bostadsarea | 3 845 m ² |
| Total lokalarea | 316 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 28 720 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 28 720 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| El | Sjogerstad eldistr ek för |
| Fjärrvärme | Skövde Energi AB |
| Digitala tjänster | TeliaSonera Sverige AB  |

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 222 tkr och planerat underhåll för 2 816 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 229 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 223 tkr (54 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr (60 kr/m²). Föreningen är medveten om att de behöver höja sin avsättning till underhållsfonden för att täcka framtida underhållsbehov.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--------------------|-----------|
| Stambyte | 2004-2005 |
| Balkongreovering | 2009 |
| Ventilation | 2015 |
| Takreovering | 2016 |
| Tvättstuga | 2017 |
| Belysning trapphus | 2018 |
| Målning fasader | 2021 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|------------------------|
| Gemensamma utrymmen (målning trapphus) | 195 188 |
| Installationer (Ftx) | 2 481 206 |
| Huskropp utvändigt (isolering takluckor) | 29 516 |
| Övrigt (uh-arvode) | 110 033 ¹⁴⁴ |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Per-Anders Larsson | Ordförande | 2025 |
| Samuel Eckerrot | Sekreterare | 2024 |
| Per Sörman | Ledamot | 2024 |
| Johan Lindberg | Ledamot | 2025 |
| Ingela Hagman | Ledamot Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Emanuel Johansson | Suppleant | 2024 |
| Peter Axelsson | Suppleant | 2024 |
| Tobias Johansson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor, Martin Holmqvist | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Marie-Louise Karlberg | Förtroendevald revisor | 2024 |
| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma | |
| Lisbeth Pettersson | 2024 | |
| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma | |
| Emma Ferguson | 2024 | |
| Tina Montin | 2024 | |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt projektet med ftx-aggregat i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. [H](#)

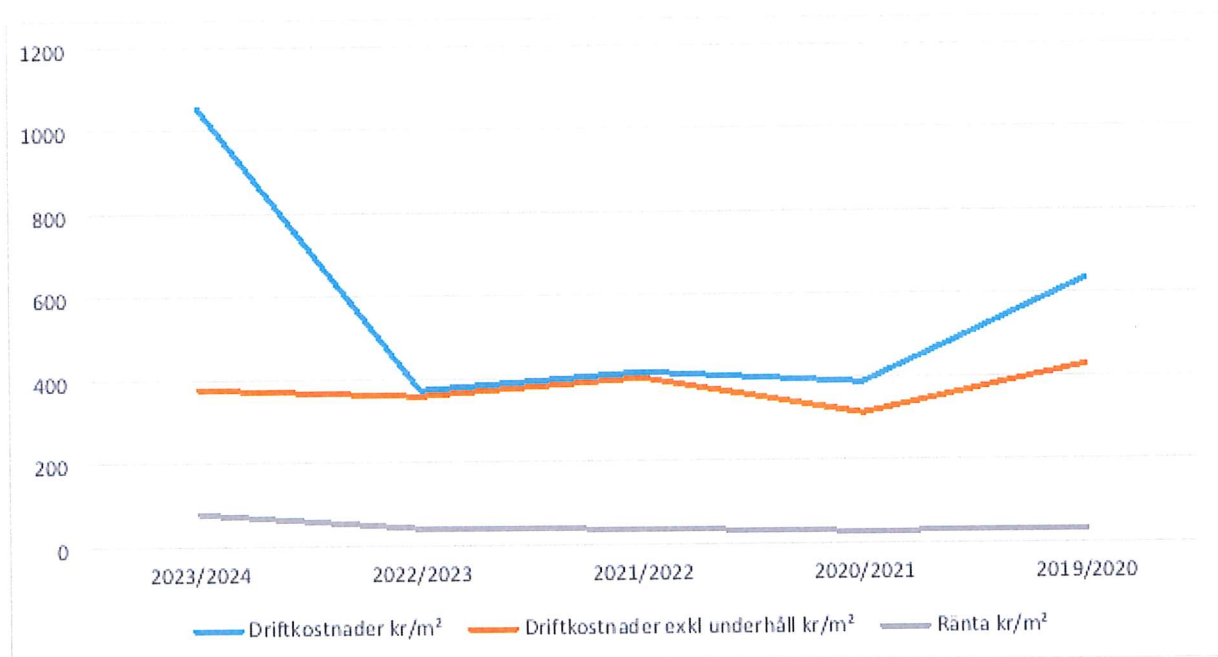
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning* | 3 325 | 3 247 | 3 266 | 3 155 | 3 158 |
| Rörelsens intäkter | 3 499 | 3 429 | 3 760 | 3 329 | 3 337 |
| Resultat efter finansiella poster* | -2 461 | 617 | 672 | 427 | -628 |
| Balansomslutning | 16 387 | 21 773 | 19 329 | 13 092 | 13 317 |
| Årets kassaflöde | -5 967 | -1 423 | 6 713 | 289 | -298 |
| Soliditet %* | 11 | 20 | 19 | 23 | 19 |
| Likviditet % exkl omförhandling lån | 215 | 246 | 861 | 346 | 255 |
| Likviditet % inkl omförhandling lån | 215 | 74 | 579 | 71 | - |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 97 | 96 | 88 | 95 | 95 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 813 | 793 | 793 | 762 | 762 |
| Driftkostnader kr/kvm | 1 052 | 372 | 414 | 383 | 633 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 375 | 359 | 400 | 312 | 426 |
| Energikostnad kr/kvm* | 208 | 193 | 187 | 183 | 170 |
| Underhållsfond kr/kvm | 0 | 591 | 544 | 481 | 437 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 60 | 60 | 77 | 115 | 120 |
| Sparande kr/kvm* | 228 | 281 | 294 | 292 | 175 |
| Ränta kr/kvm | 77 | 41 | 35 | 26 | 31 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 3 341 | 3 487 | 3 633 | 2 295 | 2 392 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 341 | 3 487 | 3 633 | 2 295 | 2 392 |
| Räntekänslighet %* | 4,1 | 4,4 | 4,6 | 3,0 | 3,1 |

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat, efter fondförändring, uppgår till 3 tkr. Föreningen har under året haft stora underhållskostnader därav det negativa resultatet före fondförändring. [H](#)



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. [H](#)

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 131 200 | 2 457 694 | 1 054 949 | 617 181 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 617 181 | -617 181 |
| Reservering underhållsfond | | 250 000 | -250 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -2 707 694 | 2 707 694 | |
| Årets resultat | | | | -2 460 712 |
| Vid årets slut | 131 200 | 0 | 4 129 824 | -2 460 712 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 672 130 |
| Årets resultat | -2 460 712 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -250 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 707 694 |
| Summa | 1 669 112 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Extra avsättning till underhållsfonden | -500 000 |
| Att balansera i ny räkning i kr | 1 169 112 |

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 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 325 117 | 3 247 155 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 174 287 | 181 719 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 499 404 | 3 428 874 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 376 891 | -1 549 814 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -711 109 | -676 239 |
| Personalkostnader | Not 6 | -67 170 | -64 542 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -594 393 | -493 815 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 749 563 | -2 784 410 |
| Rörelseresultat | | -2 250 159 | 644 464 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 3 303 | 3 525 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 108 524 | 140 300 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -322 380 | -171 108 |
| Summa finansiella poster | | -210 553 | -27 283 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 460 712 | 617 181 |
| | | | |
| Årets resultat | | -2 460 712 | 617 181 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|--------|-------------------|---------------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 13 598 859 | 8 707 134 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 12 | 0 | 4 278 484 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 598 859 | 12 985 618 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepapperinnehav | Not 13 | 10 000 | 10 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 10 000 | 10 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 608 859 | 12 995 618 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 10 829 | 11 901 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 35 243 | 34 347 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 272 229 | 304 148 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 318 301 | 350 396 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 2 460 130 | 8 427 251 |
| Summa kassa och bank | | 2 460 130 | 8 427 251 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 778 432 | 8 777 647 |
| Summa tillgångar | | 16 387 291 | 21 773 265 ^{PH} |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 131 200 | 131 200 |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 2 457 694 |
| Summa bundet eget kapital | 131 200 | 2 588 894 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 4 129 824 | 1 054 949 |
| Årets resultat | -2 460 712 | 617 181 |
| Summa fritt eget kapital | 1 669 112 | 1 672 130 |
| Summa eget kapital | 1 800 312 | 4 261 024 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 13 297 392 |
| Summa långfristiga skulder | 13 297 392 | 5 666 802 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 606 520 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 262 040 |
| Skatteskulder | Not 20 | 1 022 |
| Övriga skulder | Not 21 | 34 406 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 385 599 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 289 587 | 11 845 439 |
| Summa eget kapital och skulder | 16 387 291 | 21 773 265 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023/2024 | 2022/2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -2 250 159 | 644 464 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 594 393 | 493 815 |
| Utdelningar | 3 303 | 3 325 |
| | -1 652 463 | 1 141 603 |
| Erhållen ränta | 154 706 | 68 018 |
| Erlagd ränta | -306 792 | -171 950 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -14 087 | -9 829 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -2 334 330 | 2 434 421 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 152 966 | 3 462 263 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -1 207 635 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | -4 278 484 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 207 635 | -4 278 484 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -606 520 | -606 520 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -606 520 | -606 520 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | -5 967 121 | -1 422 741 |
| Likvida medel vid årets början | 8 427 251 | 9 849 992 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 460 130 | 8 427 251 |
| Kassa och Bank BR | 2 460 130 | 8 427 251 |

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 | Slutår | Antal år |
|-----------------------------------|---------------------|--------|----------|
| Standardförbättringar | Linjär | 2029 | 25 |
| Markanläggning | Linjär | 2033 | 30 |
| Standardförbättring affärslokal | Linjär | 2035 | 41 |
| Standardförbättring stamreovering | Linjär | 2048 | 40 |
| Standardförbättring ventilation | Linjär | 2039 | 25 |
| Standardförbättring soprum | Linjär | 2024 | 10 |
| Fasadreovering | Linjär | 2031 | 40 |
| FTX (Aggregat) | Linjär | 2044 | 20 |
| FTX (Kanaler mm) | Linjär | 2074 | 50 |

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 | 2 825 676 | 2 743 392 |
| Hyror, bostäder | 25 200 | 25 200 |
| Hyror, lokaler | 51 000 | 51 000 |
| Hyror, garage | 49 560 | 49 560 |
| Hyror, p-platser | 47 496 | 47 496 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | -25 200 | -25 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -38 400 | -38 600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 867 | -1 345 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 395 652 | 395 652 |
| Summa nettoomsättning | 3 325 117 | 3 247 155 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 160 776 | 160 776 |
| Övriga ersättningar | 12 341 | 7 016 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -15 | 16 |
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 13 911 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 185 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 174 287 | 181 719 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -2 815 943 | -57 459 |
| Reparationer | -222 326 | -283 133 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -91 200 | -91 200 |
| Försäkringspremier | -50 281 | -42 082 |
| Kabel- och digital-TV | -197 532 | -183 964 |
| Pcb/Radonsanering | -25 000 | 0 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 200 | 6 200 |
| Obligatoriska besiktningar | -12 230 | -8 669 |
| Bevakningskostnader | -1 118 | -1 029 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -195 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -1 125 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -22 795 | -23 297 |
| Vatten | -141 294 | -125 168 |
| Fastighetsel | -124 474 | -117 542 |
| Uppvärmning | -600 752 | -560 770 |
| Sophantering och återvinning | -71 826 | -61 701 |
| Summa driftskostnader | -4 376 891 | -1 549 814 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode | -666 231 | -639 609 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -20 515 | -16 231 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 672 | -800 |
| Kreditupplysningar | -116 | -147 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 408 | -9 723 |
| Kontorsmateriel | -2 713 | -2 713 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 538 | -3 538 |
| Bankkostnader | -3 917 | -3 478 |
| Summa övriga externa kostnader | -711 109 | -676 239 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -30 000 | -30 000 |
| Sammanträdesarvoden | -16 800 | -16 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 800 | -3 600 |
| Sociala kostnader | -15 570 | -14 942 |
| Summa personalkostnader | -67 170 | -64 542 |

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 | -594 393 | -493 815 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -594 393 | -493 815 |

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 | 3 303 | 3 325 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 200 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 3 303 | 3 525 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 0 | 13 439 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 107 112 | 125 338 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 516 | 1 165 |
| Övriga ränteintäkter | 896 | 358 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 108 524 | 140 300 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -322 380 | -171 108 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -322 380 | -171 108 |

Not 11 Byggnader och mark

| Anskaffningsvärden | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 1 946 600 | 1 946 600 |
| Standardförbättringar ombyggnader | 16 650 591 | 16 650 591 |
| Mark | 460 000 | 460 000 |
| | 19 057 191 | 19 057 191 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar ombyggnader | 5 486 119 | 0 |
| | 5 486 119 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 24 543 310 | 19 057 191 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -1 946 600 | -1 946 600 |
| Standardförbättringar, ombyggnader | -8 403 458 | -7 909 644 |
| | -10 350 058 | -9 856 244 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -594 393 | -493 815 |
| | -594 393 | -493 815 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -10 944 451 | -10 350 059 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 13 598 859 | 8 707 132 |
| Varav | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| Mark | 460 000 | 460 000 |
| Standardförbättringar, ombyggnader | 13 138 859 | 8 247 132 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 28 000 000 | 28 000 000 |
| Lokaler | 720 000 | 720 000 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 28 720 000 | 28 720 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>21 772 000</i> | <i>21 772 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>6 948 000</i> | <i>6 948 000</i> |

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------------------|------------|------------------|
| Installation ftx-aggregat | 0 | 4 278 484 |
| Vid årets slut | 0 | 4 278 484 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| 20 st garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen Skaraborg | 10 000 | 10 000 |
| Summa andra långfristiga värdepapperinnehav | 10 000 | 10 000 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 10 829 | 11 901 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 10 829 | 11 901 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 35 243 | 34 347 |
| Summa övriga fordringar | 35 243 | 34 347 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 39 843 | 86 025 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 27 925 | 22 356 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 171 250 | 162 575 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 32 922 | 32 922 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 289 | 270 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 272 229 | 304 148 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel (SBAB) | 2 200 999 | 8 279 741 |
| Transaktionskonto (Swedbank) | 259 131 | 147 510 |
| Summa kassa och bank | 2 460 130 | 8 427 251 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|-------------------|------------------|
| Inteckningslån | 13 903 912 | 14 510 432 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -606 520 | -606 520 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -8 237 110 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 13 297 392 | 5 666 802 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 4,44% | 2025-09-25 | 573 322,00 | 0,00 | 26 668,00 | 546 654,00 |
| SWEDBANK | 4,85% | 2025-09-25 | 3 261 771,00 | 0,00 | 300 000,00 | 2 961 771,00 |
| SWEDBANK | 3,78% | 2025-12-22 | 2 475 339,00 | 0,00 | 79 852,00 | 2 395 487,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,07% | 2026-09-30 | 5 700 000,00 | 0,00 | 200 000,00 | 5 500 000,00 |
| SWEDBANK | 3,89% | 2027-02-25 | 2 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 500 000,00 |
| Summa | | | 14 510 432,00 | 0,00 | 606 520,00 | 13 903 912,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 606 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 426 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 835 312 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder | 262 040 | 1 428 390 |
| Summa leverantörsskulder | 262 040 | 1 428 390 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 91 200 | 91 200 |
| Debiterad preliminärskatt | -90 178 | -90 178 |
| Summa skatteskulder | 1 022 | 1 022 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 29 094 | 28 603 |
| Clearing | 5 312 | 0 |
| Summa övriga skulder | 34 406 | 28 603 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 40 383 | 24 795 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 1 097 760 |
| Upplupna elkostnader | 9 360 | 10 263 |
| Upplupna vattenavgifter | 37 304 | 31 988 |
| Upplupna värmekostnader | 26 240 | 25 990 |
| Upplupna kostnader för administration | 4 997 | 78 536 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 000 | 10 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 769 | 2 882 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 255 546 | 261 580 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 385 599 | 1 543 794 |

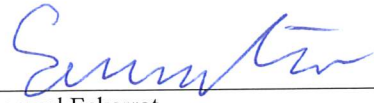
Not Ställda säkerheter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------|-------------------|-------------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 462 000 | 15 462 000 ^H |

Styrelsens underskrifter

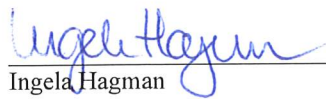
Skövde 2024-09-23
Ort och datum


Per-Anders Larsson


Samuel Eckerrot

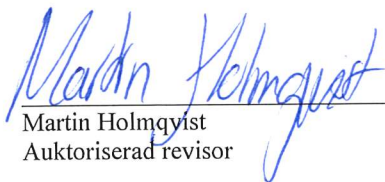

Per Sörman

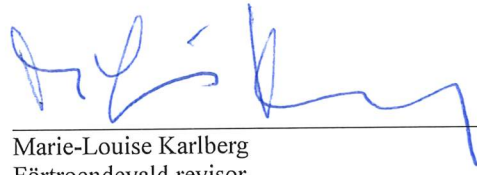

Johan Lindberg


Ingela Hagman

Skövde 27/9 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor


Marie-Louise Karlberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1
Org.nr 766600-1727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Skultorpshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

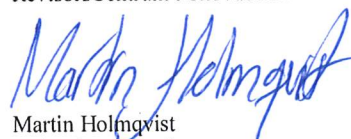
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

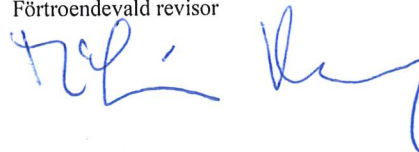
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 27 september 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Marie-Louise Karlberg
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skultorpshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skultorpshus 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

