

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Hjohus nr 2
Org nr: 767200-0887



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hjöhus nr 2 får
härmed avge 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 har sitt säte i Hjo Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 144 127 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-06-17. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Driftskostnaderna för vatten, värme och el har ökat. Föreningen har en ökad räntekostnad men har också fått ökade ränteintäkter.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 116 tkr främst tack vare lägre driftskostnader än budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 380%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 539 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 723 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 1 Regnbågen 1 i Hjo kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter.

Fastighetens adress är Vasagatan 6 och 8 samt Sturegatan 5 A-C i Hjo.

Under 1994–1995 genomgick fastigheten en genomgripande renovering med bland annat stamrenovering och hissinstallation i husen på Vasagatan 6 och 8.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	3 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	4 st
Garage	24 st
P-platser	21 st

Total tomtarea	7 044 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 841 m ²
Lokaler hyresrätt	135 m ²

Årets taxeringsvärde	30 709 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 709 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,68 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Hjo Energi AB	El
Hjo Energi AB	Digitala tjänster
Hjo Energi AB	Fjärrvärme 

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 92 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 451 tkr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 545 tkr (137 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 225 tkr (57 kr/m²). Styrelsens uppfattning är att detta tillsammans med den ingående behållningen i föreningens underhållsfond, kommer att täcka framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1994-1995
Ny inredning kök och badrum	1994-1995
Hissinstallation	1994-1995
Soprum	2012
Kodlås entrédörr	2012-2013
Yttertak	2014
Tegelfogningar	2014
Utemiljö	2015
Fönsterbyte	2017-2018
Låsbyte	2018
Hiss	2022
Porttelefoni	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering WC och dusch i källare	44 tkr
Ombyggnad utebelysning,	
Byte batteri backup till passersystem	53 tkr
Taksäkerhet, byte lövsilar och krönplåt	38 tkr
Byte dörrautomatik	52 tkr
Övrigt	13 tkr

Planerat underhåll

	År
Byte tvättmaskin	2024
Översyn fasad och balkonger	2024-2025
Tak	2026 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise-Marie Nilsson	Ordförande	2025
Tomas Johansson	Sekreterare	2024
Gunnel Svensson	Vice ordförande	2025
Tommy Brage	Ledamot	2024
Jessica Bäck Silfors	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenth Nilsson	Suppleant	2024
Robin Johansson	Suppleant	2025
Tommy Karlsson	Suppleant	2024
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	Avgått juni 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024
Christina Brage	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Siv Söderqvist	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Andersson	2024
Sven-Ingvar Nilsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en extra amortering med 1 mkr på föreningens lån. Inga andra händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.) 

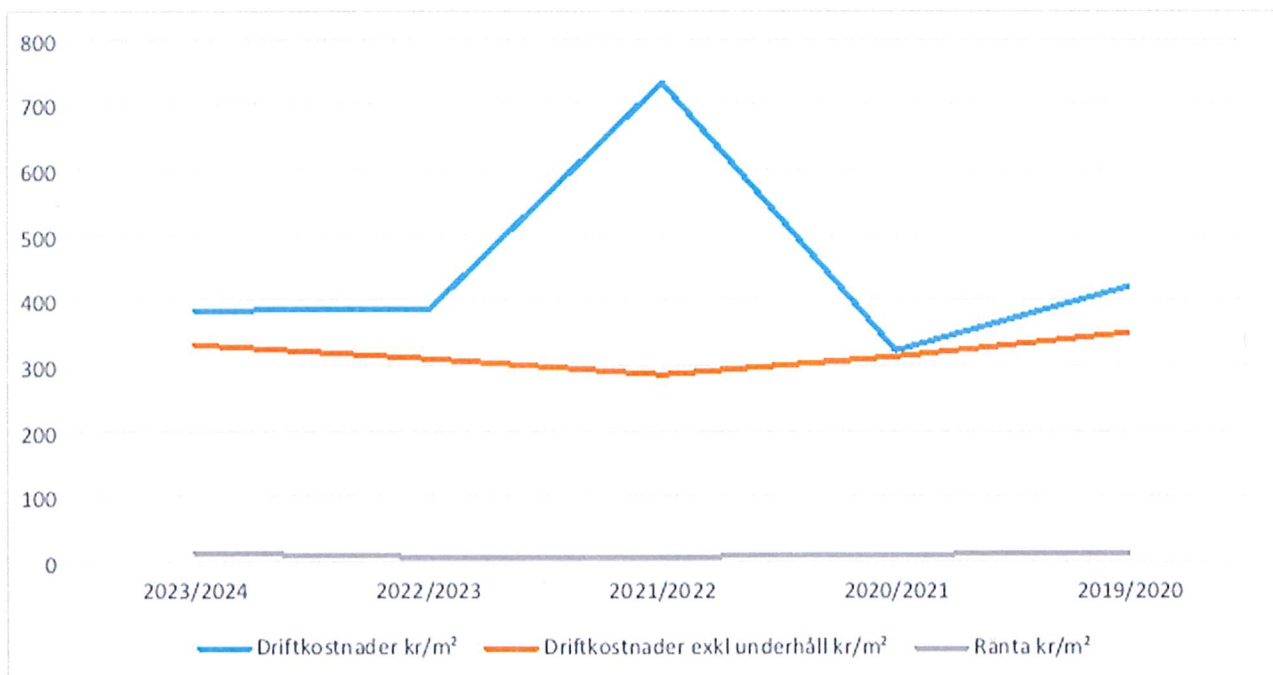
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 970	2 907	2 895	2 892	2 887
Resultat efter finansiella poster*	184	181	-1 236	366	-29
Soliditet %*	77	68	66	69	65
Likviditet % exkl låneomförhandlingar	380	576	348	521	552
Likviditet % inkl låneomförhandlingar	380	98	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	725	719	716	716	715
Driftkostnader kr/kvm	308	384	732	322	419
Energikostnad kr/kvm*	220	197	188	181	168
Underhållsfond kr/kvm	1 425	1 419	1 430	1 801	1 735
Reservering till underhållsfond kr/kvm	57	63	75	75	88
Sparande kr/kvm*	232	256	271	237	199
Ränta kr/kvm	11	6	6	9	12
Skuldsättning kr/kvm*	436	738	788	839	997
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	452	764	816	868	1 032
Räntekänslighet %*	0,6	1,1	1,1	1,2	1,4

* obligatoriska nyckeltal

de GB



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.

Se B

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	235 973	3 375	5 640 739	1 452 693	181 357
Disposition enl. årsstämmobeslut				181 357	-181 357
Reservering underhållsfond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-199 638	199 638	
Årets resultat					183 604
Vid årets slut	235 973	3 375	5 666 101	1 608 688	183 604

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 634 050
Årets resultat	183 604
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 638
Summa	1 792 293

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 792 293

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 948	2 907 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 458	106 742
Summa rörelseintäkter		2 994 406	3 014 218
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-92 047	-120 348
Underhållskostnader	Not 5	-199 638	-296 070
Driftskostnader	Not 6	-1 223 268	-1 111 984
Externa kostnader	Not 7	-732 065	-730 237
Personalkostnader	Not 8	-59 430	-53 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-539 452	-539 452
Summa rörelsekostnader		-2 845 900	-2 852 011
Rörelseresultat		148 506	162 207
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 354	4 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	73 969	38 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 225	-24 213
Summa finansiella poster		35 098	19 150
Resultat efter finansiella poster		183 604	181 357
Årets resultat		183 604	181 357
Avsättning till underhållsfond		-225 000	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		199 638	269 070
Årets resultat efter fondförändring		158 242	200 424

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	6 954 411	7 493 863
Summa materiella anläggningstillgångar		6 954 411	7 493 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		7 058 411	7 597 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	27 613	32 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	237 469	213 433
Summa kortfristiga fordringar		265 082	246 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 686 067	3 204 491
Summa kassa och bank		2 686 067	3 204 491
Summa omsättningstillgångar		2 951 149	3 450 826
Summa tillgångar		10 009 560	11 048 689

Le GB

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 973	235 973
Reservfond		3 375	3 375
Fond för yttre underhåll		5 666 100	5 640 739
Summa bundet eget kapital		5 905 448	5 880 087
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 608 689	1 452 693
Årets resultat		183 604	181 357
Summa fritt eget kapital		1 792 293	1 634 050
Summa eget kapital		7 697 741	7 514 137
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 535 000	0
Summa långfristiga skulder		1 535 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	200 000	2 935 000
Leverantörsskulder		277 019	214 796
Skatteskulder		15 558	23 094
Övriga skulder	Not 18	26 959	24 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	257 283	336 713
Summa kortfristiga skulder		776 819	3 534 552
Summa eget kapital och skulder		10 009 560	11 048 689

de CB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	148 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	539 452
	687 958
Erhållen ränta	73 969
Erlagd ränta	-42 225
Utdelningar	3 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 747
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-22 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681 576
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-1 200 000
Upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-518 424
Likvida medel vid årets början	3 204 491
Likvida medel vid årets slut	2 686 067

le CB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt 

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	53
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stamrenovering, ombyggnad	Linjär	31
Balkongrenovering	Linjär	35
Soprum	Linjär	20
Utemiljö	Linjär	15
Fönster	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 309 142	2 286 240
Hyror, lokaler	49 792	46 802
Hyror, garage	84 000	84 000
Hyror, p-platser	18 670	18 670
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 344	-1 344
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 220	-2 240
Bränsleavgifter, bostäder	475 908	475 908
Summa nettoomsättning	2 932 948	2 907 476

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	36 552	36 552
Övriga ersättningar	24 870	36 399
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-7
Erhållna statliga bidrag	0	33 798
Övriga rörelseintäkter	50	0
Summa övriga rörelseintäkter	61 458	106 742

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	-222	-5 195
VA/Sanitet	-16 982	-12 653
Värme	-25 717	-11 725
Ventilation	0	-13 778
El	0	-39 665
Låssystem	-11 617	-11 845
Inköpta tjänster övrig huskropp	-6 152	-1 664
Fasader	-15 152	0
Markytor	0	0
Planteringar	-8 120	-15 165
Garage & P-Platser	-1 881	0
Övriga reparationer	-6 203	-8 657
Summa reparationskostnader	-92 046	-120 348

Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	-44 164	0
Tvättutrustning	0	-41 036
Hissar	-3 851	0
El	-33 655	-33 068
Installationer, branddetektorer fläktrum	0	-51 694
Låssystem, Porttelefon	-15 114	-96 663
Tak	-23 125	0
Dörrar och portar	-52 186	0
Planteringar	0	-52 313
Övrigt underhåll	-27 542	-21 296
Summa underhållskostnader	-199 638	-296 070

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 690	-93 572
Försäkringspremier	-51 053	-42 729
Kabel- och digital-TV	-82 181	-78 258
Återbäring från Riksbyggen	700	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 361	0
Serviceavtal	-6 137	0
Obligatoriska besiktningar	-3 470	-9 231
Bevakningskostnader	-19 429	-17 756
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-869
Förbrukningsinventarier	-25 661	-29 811
Vatten	-172 094	-165 615
Fastighetsel	-131 039	-112 944
Uppvärmning	-570 426	-504 445
Sophantering och återvinning	-64 834	-64 154
Förvaltningsarvode utöver avtal	-594	0
Summa driftskostnader	-1 223 269	-1 111 984

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-674 071	-643 914
IT-kostnader	-3 622	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 220	-13 419
Övriga förvaltningskostnader	-16 631	-40 082
Kreditupplysningar	-3 375	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 161	-12 495
Kontorsmateriel	-2 450	-9 131
Telefon och porto	0	-3 468
Medlems- och föreningsavgifter	-3 416	-3 416
Bankkostnader	-3 119	-4 300
Summa övriga externa kostnader	-732 065	-730 237

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-45 001
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-7 430	-6 920
Summa personalkostnader	-59 430	-53 920

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-158 094	-158 094
Avskrivningar tillkommande utgifter	-381 358	-381 358
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-539 452	-539 452

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 354	2 976
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	1 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 354	4 656

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 252
Ränteintäkter från likviditetsplacering	73 414	34 169
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	2
Övriga ränteintäkter	555	285
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 969	38 708



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 259 605	8 259 605
Mark	325 000	325 000
Tillkommande utgifter	10 990 501	10 990 501
	19 575 106	19 575 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 575 106	19 575 106

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 744 546	-2 586 452
Tillkommande utgifter	-9 336 698	-8 955 340
	-12 081 244	-11 541 792

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-158 094	-158 094
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-381 358	-381 358
	-539 452	-539 452

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-12 620 696	-12 081 244
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 954 410	7 493 862
------------------	------------------

Varav

Byggnader	5 356 965	5 515 059
Mark	325 000	325 000
Tillkommande utgifter	1 272 445	1 653 803

Taxeringsvärden

Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	509 000	509 000

Totalt taxeringsvärde

30 709 000	30 709 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>23 964 000</i>	<i>23 964 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>6 745 000</i>	<i>6 745 000</i>
------------------	------------------

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Bostadsrätt	20 000	20 000
168 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	84 000	84 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	104 000	104 000

Je GB

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	27 613	32 902
Summa övriga fordringar	27 613	32 902

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	33 467	23 426
Förutbetalda försäkringspremier	28 354	22 699
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 255	164 224
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 393	3 084
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 469	213 433

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 842 384	2 271 299
Transaktionskonto	843 684	933 192
Summa kassa och bank	2 686 068	3 204 491

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	1 735 000	2 935 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års lån för omförhandling	0	-2 735 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 535 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-01-30	2 935 000,00	0,00	1 200 000,00	1 735 000,00
Summa			2 935 000,00	0,00	1 200 000,00	1 735 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 735 000kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Je Bz

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga skulder	4 733	0
Skuld sociala avgifter och skatter	22 226	20 216
Hyres och avgiftsskuld	0	4 733
Summa övriga skulder	26 959	24 949

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	11 335	3 913
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 840	4 125
Upplupna elkostnader	0	6 510
Upplupna vattenavgifter	0	16 733
Upplupna värmekostnader	0	12 001
Upplupna kostnader för renhållning	15 809	18 213
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	6 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 708	20 362
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 591	248 334
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 283	336 713

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	13 355 300	13 355 300
Varav inneliggande	-2 752 100	-2 752 100



Styrelsens underskrifter

Hjo 15/10 2024
Ort och datum



Louise-Marie Nilsson



Gunnel Svensson



Jessica Bäck Silfors

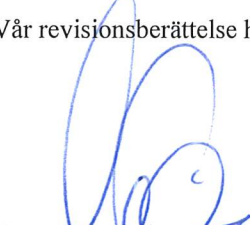


Tomas Johansson



Tommy Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 oktober 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Christina Brage
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hjohus nr 2

Org.nr 767200-0887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hjohus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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 RBF Hjohus nr 2 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

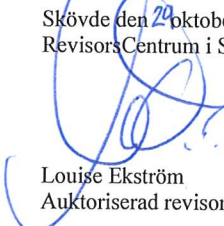
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 24 oktober 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Christina Brage
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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. 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 22 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 Hjohus nr 2

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

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

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

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

