
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skövdehus nr 14
Org nr: 766600-3269



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 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.

Medlemsvinst

RBF Skövdehus nr 14 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 14 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 152 563 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 400 tkr lägre än föregående år. Föreningens räntekostnader har ökat under året samt kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna är högre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för el, vatten och värme.


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

I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -56 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skattegården 2 i Skövde kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970-71. Fastighetens adress är Havsstenavägen 15 A-B, 17 A-C och 19 A-B i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	12	Lokaler	8
2 rok	14	Garage	33
3 rok	24	P-platser	35
4 rok	6		
Totalt	56		

Total tomtarea 7 828 m²

Total bostadsarea 3 823 m²

Total lokalarea 398 m²

Årets taxeringsvärde 49 734 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 734 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Molekylen, Förskola	151	2026-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % 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	Löptid
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning	2024-12-31
ComHem AB	Tv	2026-01-16
Bahnhof AB	Bredband	2025-06-10
XR Miljöhantering AB	Återvinning	Tillsvidare
Kone AB	Hisservice	Tillsvidare
Skövde Energi AB	Elnät, Fjärrvärme, Vatten	Tillsvidare
Luleå Energi AB	Elförbrukning	Tillsvidare 

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 129 tkr och planerat underhåll för 1 012 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 774 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 277 tkr (66 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr (24 kr/m²). Underhållsfonden uppgår vid årets slut till 1 490 kr/kvm. Föreningens ingående värde i fonden tillsammans med årets avsättning visar att man kommer att klara sitt periodiska underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Byte lägenhetsdörrar	2007
Byte portar/garage	2012
Byte DUC/ Ecoguard	2013
Fönsterbyte	2018
Sophus	2019
Utvändig målning	2020
Installation av fiber	2020
Upprustning av hyreslokal	2021
Byte av taktättskikt på samtliga tak	2021
Byte av ventilation, utemiljö	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trapphusmåleri	255 368
Garage	211 327
Byte av fjärrvärmeundercentral	354 844
Underhållspolning	30 667
Övrigt	160 276

Planerat underhåll

	År
Målning fasad och garage	2024
Byte av tvättmaskin	2024 <i>De</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Svensson	Ordförande	2025
Rickard Bisther	Ledamot	2024
Hanna Larsson	Ledamot	2024
Kristina Nyström	Ledamot	2025
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	(avgått 2024)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Ahlén	Suppleant	2024
Victor Johansson	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2024
Louise Ekström		
Reza Javid	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Liberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenth Johansson	2024
Mats Svensson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i fastigheten genom att utföra trapphusmåleri, gjort sockel- och garagemåleri inklusive panelbyte. Det har även bytts fjärrvärmeundercentral i föreningen och det har gjorts en underhållsspolning av fastigheten. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en extra amortering på 200 000 kr och direktamorterat ett lån på 573 000 kr.

Föreningen har under året låtit utföra en städning av källare och rensning av cyklar.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 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 höja årsavgiften med 1 % och värmeavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

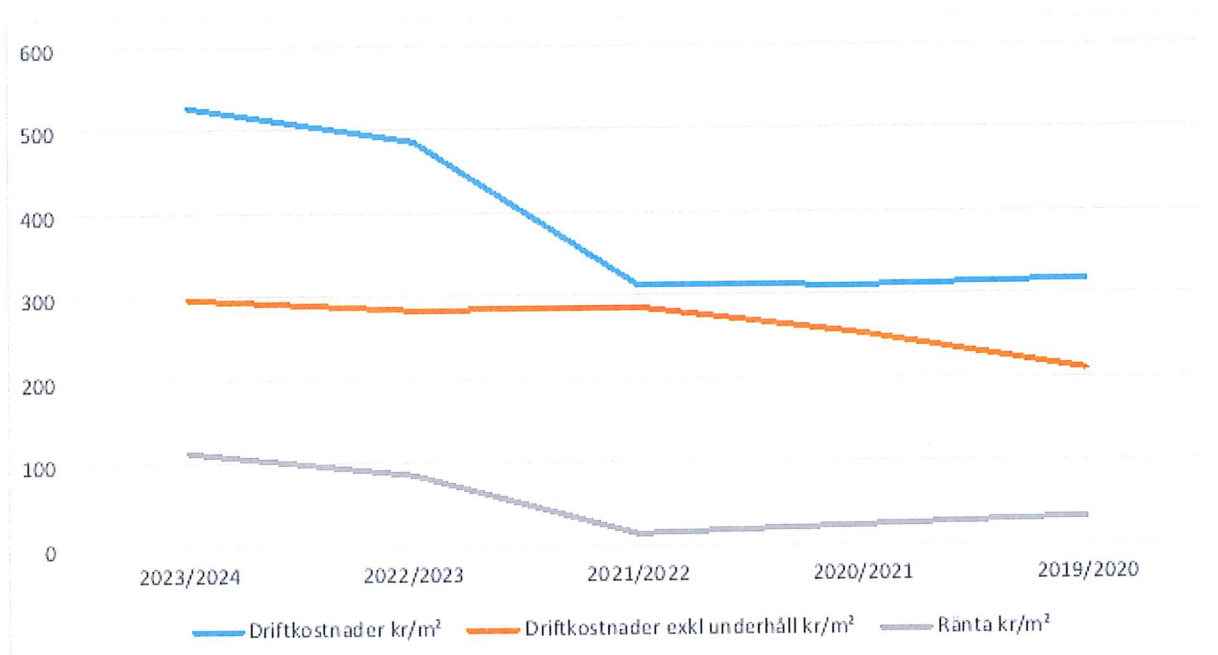
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 433	3 339	3 328	3 239	3 261
Resultat efter finansiella poster*	-759	-237	754	674	680
Soliditet %*	47	47	57	52	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	88	91	94	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	781	762	719	719	713
Energikostnad kr/kvm*	172	158	152	142	127
Sparande kr/kvm*	227	281	322	333	387
Skuldsättning kr/kvm*	2 595	2 887	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 753	3 063	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,5	4,0	2,7	2,7	3,3

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust:

Föreningen visar en förlust för det gångna verksamhetsåret. Styrelsen har ett aktivt sparande på ett konto med hög inlåningsränta och en god likviditet. Styrelsen har beslutat att för kommande verksamhetsår höja årsavgifterna med 1% och värmeavgifterna med 5% från 2024-07-01. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Je

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 kr/kvm:

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


Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet %:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 968	7 203 717	3 929 465	-237 080
Disposition enl. årsstämmobeslut			-237 080	237 080
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 012 482	1 012 482	
Årets resultat				-759 162
Vid årets slut	321 968	6 291 235	4 604 867	-759 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 692 384
Årets resultat	-759 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 012 482
Summa	3 845 704

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 845 704

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 433 196	3 338 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 525	88 293
Summa rörelseintäkter		3 443 721	3 427 212
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-128 655	-126 426
Underhållskostnader	Not 5	-1 012 482	-890 505
Driftskostnader	Not 6	-1 163 930	-1 100 770
Övriga externa kostnader	Not 7	-676 885	-615 005
Personalkostnader	Not 8	-111 725	-101 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-702 940	-532 775
Summa rörelsekostnader		-3 796 618	-3 367 148
Rörelseresultat		-352 897	60 065
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 603	5 007
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	80 466	65 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-490 335	-367 535
Summa finansiella poster		-406 265	-297 145
Resultat efter finansiella poster		-759 162	-237 080
Årets resultat		-759 162	-237 080
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 012 482	890 505
Årets resultat efter fondförändring		153 320	553 425

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	19 280 671	19 958 755
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	147 067	171 924
Summa materiella anläggningstillgångar		19 427 738	20 130 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		19 511 738	20 214 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	11 916	211 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	245 863	215 322
Summa kortfristiga fordringar		257 779	426 878
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 254 249	3 315 841
Summa kassa och bank		2 254 249	3 315 841
Summa omsättningstillgångar		2 512 028	3 742 719
Summa tillgångar		22 023 766	23 957 398

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	321 968	321 968
Fond för yttre underhåll	6 291 235	7 203 717
Summa bundet eget kapital	6 613 203	7 525 685
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 604 866	3 929 465
Årets resultat	-759 162	-237 080
Summa fritt eget kapital	3 845 704	3 692 384
Summa eget kapital	10 458 907	11 218 069
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 460 375
Summa långfristiga skulder	0	8 460 375
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 723 967
Leverantörsskulder	Not 20	112 165
Skatteskulder	Not 21	5 413
Övriga skulder	Not 22	39 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	398 070
Summa kortfristiga skulder	11 564 860	4 278 954
Summa eget kapital och skulder	22 023 766	23 957 398

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-352 897	60 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	702 941	532 775
Utdelningar	3 603	3 327
	353 647	596 166
Erhållen ränta	67 129	45 300
Erlagd ränta	-494 101	-332 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	182 436	-205 108
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	61 797	-51 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 908	52 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-5 205 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 205 634
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 232 500	-381 375
Upptagna lån	0	4 506 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 232 500	4 125 125
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 061 592	-1 027 862
Likvida medel vid årets början	3 315 841	4 343 703
Likvida medel vid årets slut	2 254 249	3 315 841
Kassa och Bank BR	2 254 249	3 315 841

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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. 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.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	35
Sanitet VVS	Linjär	35
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	Fullt avskriven
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	Fullt avskriven
Transport (Hiss)	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	Fullt avskriven
Stambyte	Linjär	46
Fönster	Linjär	40
Sophus	Linjär	30
Fiberinstallation	Linjär	10
Taktätskikt	Linjär	30
Cykelgarage	Linjär	30
Utemiljö	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 575 416	2 500 380
Årsavgifter, lokaler	146 004	146 004
Hyror, lokaler	243 702	225 486
Hyror, garage	69 264	69 266
Hyror, p-platser	21 960	21 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 604	-5 604
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 995	-3 876
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 227	-1 373
Bränsleavgifter, bostäder	386 676	386 676
Summa nettoomsättning	3 433 196	3 338 919

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar, <i>pant, överlåtelse</i>	10 535	10 093
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Erhållna statliga bidrag	0	45 493
Övriga rörelseintäkter	0	2 394
Försäkringsersättningar	0	30 318
Summa övriga rörelseintäkter	10 525	88 293

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamma utrymmen, <i>tvättstuga</i>	-1 682	-12 195
Installation köpta tjänster	-44 951	-4 936
VA/Sanitet	0	-7 513
Värme	-25 419	-288
Ventilation	-1 633	-15 502
El	-9 355	-2 469
Hissar	-6 067	-14 933
Låssystem	-10 989	-6 160
Dörrar & Portar	-8 090	0
Markytor	-15 783	0
Övriga utgifter	-657	-8 204
Köpta tjänster övrigt	0	-575
Vattenskada	-4 030	-52 933
Markytor	0	-718
Summa reparationskostnader	-128 655	-126 426

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Målning & Tapetsering	-255 368	0
VA/Sanitet	-44 675	0
Värme	-354 844	0
Installationer	-13 914	-89 375
Fasader	-6 414	0
Dörrar & Portar	-3 231	0
Markytor	-30 667	-728 750
Garage	-211 327	0
Övrigt underhåll	-92 043	-72 380
Summa underhållskostnader	-1 012 482	-890 505

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 620	-113 822
Försäkringspremier	-54 919	-45 912
Kabel- och digital-TV	-125 540	-134 838
Återbäring från Riksbyggen	700	9 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-318	-2 333
Serviceavtal	0	-22 745
Obligatoriska besiktningar	-7 173	-2 514
Bevakningskostnader	-848	-1 299
Snö- och halkbekämpning	-3 938	-345
Drift och förbrukning, övrigt	-2 461	-2 685
Förbrukningsinventarier	-8 642	-15 633
Vatten	-126 150	-111 565
Fastighetsel	-191 861	-172 374
Uppvärmning	-409 191	-383 961
Sophantering och återvinning	-98 788	-99 009
Förvaltningsarvode drift	-18 183	-1 635
Summa driftskostnader	-1 163 930	-1 100 770

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-587 726	-563 009
Lokalkostnader	0	-5 000
IT-kostnader	-3 735	-4 479
Arvode, yrkesrevisorer	-23 375	-15 000
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-42 414	-12 716
Kreditupplysningar	-2 617	-658
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 783	-8 159
Medlems- och föreningsavgifter	-3 080	0
Bankkostnader	-3 790	-5 984
Övriga externa kostnader	-336	0
Summa övriga externa kostnader	-676 885	-615 005

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvoden	-46 200	-42 504
Sammanträdesarvoden	-24 559	-19 261
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 668	-17 964
Sociala kostnader	-24 298	-21 938
Summa personalkostnader	-111 725	-101 667

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-239 824	-229 356
Avskrivning Markanläggningar	-167 707	-13 976
Avskrivning Markinventarier	-6 508	-542
Avskrivningar tillkommande utgifter	-264 045	-264 045
Avskrivning Installationer	-24 857	-24 857
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-702 940	-532 775

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 603	3 327
Utdelning på garantikapital Riksbyggen	0	1 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 603	5 007

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 293	23 388
Ränteintäkter från likviditetsplacering	78 285	41 370
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	528	446
Övriga ränteintäkter	360	180
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80 466	65 383

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-490 335	-367 535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-490 335	-367 535

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 008 278	9 416 978
Mark	481 851	481 851
Standardförbättringar	11 860 000	11 860 000
Markanläggningar	3 354 134	0
Markinventarier	195 250	0
	26 899 513	21 758 829
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 856 250
Statligt bidrag, hissar	0	-200 000
Markanläggningar	0	3 354 134
Markinventarier	0	195 250
	0	5 205 634
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-64 950
	0	-64 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 899 513	26 899 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 836 767	-2 672 361
Standardförbättringar	-4 089 473	-3 825 428
Markanläggningar	-13 976	0
Markinventarier	-542	0
	-6 940 758	-6 497 790
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-239 824	-229 356
Årets avskrivning standardförbättringar	-264 045	-264 045
Årets avskrivning markanläggningar	-167 707	-13 975
Årets avskrivning markinventarier	-6 508	-542
Avyttringar och utrangering byggnader	0	64 950
	-678 084	-442 968
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 618 842	-6 940 757
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 280 671	19 958 755
Varav		
Byggnader	7 931 686	8 171 511
Mark	481 851	481 851
Tillkommande utgifter	7 506 483	7 770 527
Markanläggningar	3 172 452	3 340 158
Markinventarier	188 199	194 708

Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	2 534 000	2 534 000

Totalt taxeringsvärde	49 734 000	49 734 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 494 000</i>	<i>34 494 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 237 000</i>	<i>15 237 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	248 565	248 565
	248 565	248 565
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 565	248 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-76 641	-51 784
	-76 641	-51 784
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 857	-24 857
	-24 857	-24 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-101 497	-76 641
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 068	171 924
Varav		
Installationer	147 068	171 924

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
168 st garantikapitalbevis á 500 kr/st i intresseförening Riksbyggen	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	84 000

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	11 916	11 556
Andra kortfristiga fordringar	0	200 000
Summa övriga fordringar	11 916	211 556

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	40 009	26 672
Förutbetalda försäkringspremier	30 530	24 389
Förutbetalda driftkostnader	289	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 977	143 885
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 058	18 775
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 601
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 863	215 322

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 902 284	2 457 335
Transaktionskonto	351 966	858 506
Summa kassa och bank	2 254 249	3 315 841

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 951 842	12 184 342
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-402 500	-434 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 549 342	-3 289 467
Långfristig skuld vid årets slut	0	8 460 375

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-05-28	905 000,00	0,00	905 000,00	0,00
SWEDBANK	5,37%	2024-07-28	2 516 467,00	0,00	25 000,00	2 491 467,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2024-12-30	4 438 250,00	0,00	90 000,00	4 348 250,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2025-06-30	4 324 625,00	0,00	212 500,00	4 112 125,00
Summa			12 184 342,00	0,00	1 232 500,00	10 951 842,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 402 500 kr samt omförhandla samtliga tre lån på 10 549 342 kr varför hela skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 610 000 kr till betalning i sin helhet mellan 2 och 5 år efter balansdagen (omförhandling sker på samtliga lån). Resterande skuld 8 939 342 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt nuvarande amorteringsplan.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	225 516	112 165
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 898	0
Summa leverantörsskulder	229 414	112 165

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	116 620	114 324
Debiterad preliminärskatt	-108 911	-108 911
Summa skatteskulder	7 709	5 413

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	42 168	39 159
Övrig skuld	95	180
Summa övriga skulder	42 263	39 339

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	43 176	46 942
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 344	8 163
Upplupna elkostnader	7 327	6 116
Upplupna vattenavgifter	33 188	30 745
Upplupna värmekostnader	18 180	15 728
Upplupna kostnader för renhållning	0	907
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 416	289 469
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 631	398 070

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	15 715 000	15 715 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-09-23

Ort och datum



Andreas Svensson



Rickard Bisther



Hanna Larsson

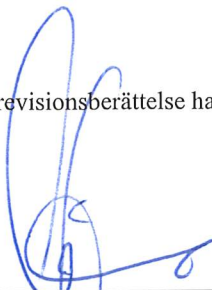


Kristina Nyström

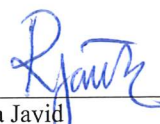


Tobias Johansson i egenskap av RB suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 oktober 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Reza Javid
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 14

Org.nr 766600-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 14 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionsssed 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 Skövdehus nr 14 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 dag som framgår av elektronisk underskrift
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Reza Javid
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

REZA JAVID GHOLAM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7c76f3dced0f6c[...]dee6c4468cd53

IP: 138.233.xxx.xxx

2024-10-21 07:00:23 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-21 07:02:02 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 14 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

