

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Gullspångshus 1
Org nr: 716449-4218



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. 

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 116 525 kr.

Föreningen har sitt säte i Gullspång kommun.

Årets resultat före fondförändring är 953 tkr lägre än föregående år främst p.g.a högre underhållskostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 521% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -546 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backsippan 1 i Gullspångs kommun.

På fastigheten finns 17 lägenheter uppförda med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastighetens adress är Lingonvägen 1-15 och Blåbärsvägen 2-18 i Gullspång.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Total tomtarea 8 089 m²

Total bostadsarea 1 369 m²

Årets taxeringsvärde 4 016 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 3 849 000 kr A

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 och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice och fastighetsutveckling
Skagerns Energi AB	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	El
Ellevio AB	Elnät
Handelsfirma Mattias Lindh AB	Gräsklippning

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 6 tkr och planerat underhåll för 886 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdateras senast i mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 442 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 244 tkr (178 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 127 kr/kvm. Inkluderar man den extra avsättningen till underhållsfonden har avsättning skett med 346 kr/kvm. Budgeterad avsättning för räkenskapsår 2024/2025 är 178 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte virke och målning av fasad	2019/2020
Byte vent.aggregat 5 st	2020/2021
Byte skärmväggar 6 st, renovering förråd	2020/2021
Underhåll markplan Lingonv. 1-15	2021/2022
Byte vent.aggregat 2 st + underhåll av befintliga	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp,tkr
Byte vent.aggregat 10 st	447
Byte ytterdörrar, målning dörrfoder	340
Underhåll markytor, hack, träd	62
Byte kopplingar till fjärrvärme Lingonv.13,15, Blåbärsv. 2,12	29
Borttagning sandlåda, återställning mark	6
Övrigt	2

Planerat underhåll/nyinvesteringar	År
Byte vatten- och fjärrvärmemätare	2024/2025
Fiberanslutning	2024/2025
Byte tak Blåbärsv.12-14	2024/2025
Byte skärmar på uteplatser	2024/2025
Byte kopplingar till fjärrvärme, forts.	2025/2026
Låsbyte	2025/2026
Nytt föreningsförråd	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Keijser	Ordförande	2024
Sören Carlsson	Vice ordförande	2024
Yvonne Brunsell	Ledamot	2025
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Larsson	Suppleant	2025
Kerstin Johansson	Suppleant	2024
Marie Carlsson	Suppleant	2025
Elisabeth Löf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margita Dagobert	2024
Ulf Åberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret beslutade styrelsen att dra in en central fiberled för att möjliggöra för bostadsrättshavare att ansluta sig frivilligt under passande tillfällen. Arbetet blir klart under september 2024 och denna investering planeras att läggas på avskrivningar, preliminärt på 15 år.

Under hösten 2023 upptäcktes det att en del av vatten- och fjärrvärmemätare slutade att fungera eller gick långsammare vilket orsakade felaktig eller utebliven avläsning och debitering av vatten- och värmeavgifter. En extra debitering kommer därför att ske efter bytet av mätarna under 2024/2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

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 5 % från och med 2024-07-01. *A*

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

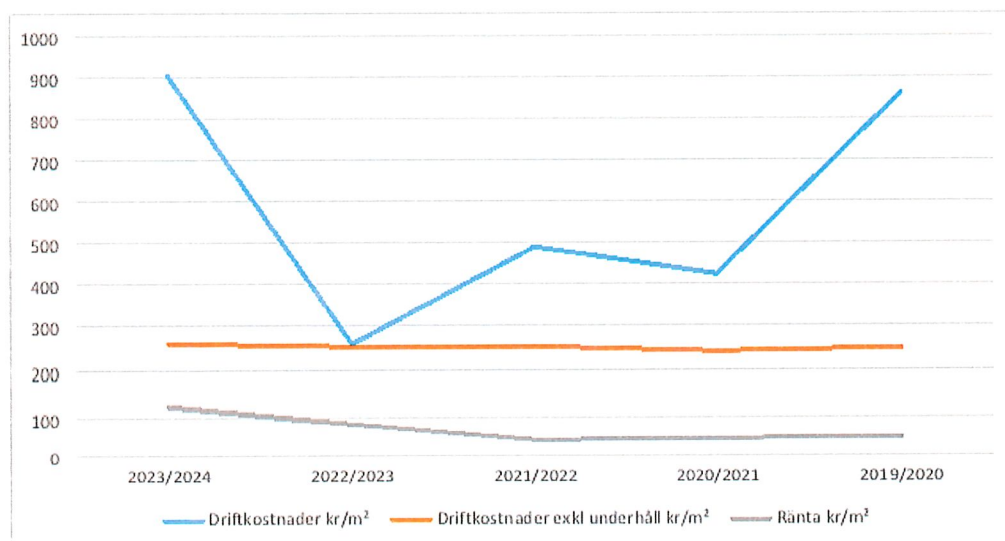
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	995	1 018	1 003	974	1 003
Årets resultat	-646	307	26	79	-479
Balansomslutning	4 740	5 256	5 071	5 144	5 084
Soliditet %	28	37	32	31	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	29	43	33	66	
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	198	521	374	355	400
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	727	744	733		
Driftkostnader kr/kvm	905	256	491	425	862
Energikostnad kr/kvm	152	144	148		
Underhållsfond kr/kvm	325	626	492	422	461
Reservering till underhållsfond kr/kvm	346	143	167	150	151
Sparande kr/kvm	249	306	336		
Ränta kr/kvm	124	83	41	44	47
Skuldsättning kr/kvm	2 209	2 282	2 349	2 416	2 484
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 209	2 282	2 349	2 416	2 484
Räntekänslighet %	3,0	3,1	3,2	3,4	3,4

*Ny post från verksamhetsår 2020-2021



Upplysning vid förlust

Föreningens resultat och kassaflöde är negativa under räkenskapsåret, främst till följd av stora underhållskostnader. Styrelsen är medveten om detta och arbetar för att föreningen ska visa positiva kassaflöden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	515 993	856 958	272 583	307 002
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			307 002	-307 002
Reservering underhållsfond		174 000	-174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-886 427	886 427	
Årets resultat				-645 885
Vid årets slut	515 993	444 531	992 012	-645 885

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	279 585
Årets resultat	-645 885
Årets fondreservering enligt stadgarna	-174 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	886 427
Summa	346 128

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 346 128 

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	994 720	1 018 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 587	11 823
Summa rörelseintäkter		999 307	1 030 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 238 596	-350 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 890	-147 462
Personalkostnader	Not 6	-22 363	-25 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 953	-99 953
Summa rörelsekostnader		-1 519 802	-624 192
Rörelseresultat		-520 495	405 833
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 486	1 693
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 229	13 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 105	-114 071
Summa finansiella poster		-125 390	-98 831
Resultat efter finansiella poster		-645 885	307 002
Årets resultat		-645 885	307 002

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 736 727	3 836 681
Summa materiella anläggningstillgångar		3 736 727	3 836 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	8 500	8 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 500	8 500
Summa anläggningstillgångar		3 745 227	3 845 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46	2 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	25 819	37 464
Summa kortfristiga fordringar		25 865	40 230
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	969 013	1 370 094
Summa kassa och bank		969 013	1 370 094
Summa omsättningstillgångar		994 877	1 410 324
Summa tillgångar		4 740 105	5 255 505

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	515 993	515 993	
Fond för yttre underhåll	444 531	856 958	
Summa bundet eget kapital	960 524	1 372 951	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	992 012	272 583	
Årets resultat	−645 885	307 002	
Summa fritt eget kapital	346 128	579 585	
Summa eget kapital	1 306 652	1 952 536	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 023 728	3 124 342
Leverantörsskulder		255 827	49 369
Skatteskulder		2 334	1 082
Övriga skulder	Not 13	10 019	13 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 545	114 887
Summa kortfristiga skulder		3 433 453	3 302 969
Summa eget kapital och skulder		4 740 105	5 255 505

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-520 495	405 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 953	99 953
Utdelningar	1 486	1 523
	-419 055	507 309
Erhållen ränta	42 229	13 717
Erlagd ränta	-169 105	-98 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-545 931	422 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	14 365	-1 124
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	231 098	-44 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-300 467	376 172
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-100 614	-91 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 614	-91 864
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-401 081	284 308
Likvida medel vid årets början	1 370 094	1 085 786
Likvida medel vid årets slut	969 013	1 370 094
Kassa och Bank BR	969 013	1 370 094

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70

Mark 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	842 616	818 016
Bränsleavgifter, bostäder	72 988	115 876
Vattenavgifter	79 116	84 310
Summa nettoomsättning	994 720	1 018 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	4 587	2 893
Återvunna fordringar	0	7 999
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	931
Summa övriga rörelseintäkter	4 587	11 823

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-886 427	-12 451
Reparationer	-6 471	-19 794
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 120	-28 867
Försäkringspremier	-22 630	-18 939
Kabel- och digital-TV	-2 388	-3 582
Återbäring från Riksbyggen	200	1 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 528	0
Förbrukningsinventarier	-8 689	-8 628
Vatten	-83 888	-65 377
Fastighetsel	-7 200	-6 989
Uppvärmning	-116 756	-125 224
Sophantering och återvinning	-30 662	-35 131
Förvaltningsarvode drift	-31 038	-27 125
Summa driftskostnader	-1 238 596	-350 808

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-112 289	-107 623
IT-kostnader	-12 753	-10 031
Arvode, yrkesrevisorer	-12 430	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-10 704	-10 989
Kreditupplysningar	0	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 583	-2 898
Trycksaker	-1 043	-1 461
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 313	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-935	-935
Bankkostnader	-2 739	-2 027
Övriga externa kostnader	-102	-102
Summa övriga externa kostnader	-158 890	-147 462

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-2 363	-5 969
Summa personalkostnader	-22 363	-25 969

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	1 486	1 523
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	170
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 486	1 693

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 954 379	13 954 379
Mark	113 246	113 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 067 625	14 067 625

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 347 221	-2 247 267
	-2 347 221	-2 247 267

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 953	-99 953
	-99 953	-99 953

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Ackumulerade upp- och nedskrivningar	-2 447 174	-2 347 220
---	-------------------	-------------------

Ingående nedskrivningar	-7 883 722	-7 883 722
	-7 883 722	-7 883 722

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	3 736 727	3 836 683
--------------	------------------	------------------

Byggnader	3 623 481	3 723 437
Mark	113 246	113 246

Taxeringsvärden

Småhus	4 016 000	3 849 000
Totalt taxeringsvärde	4 016 000	3 849 000
<i>varav byggnader</i>	<i>3 327 000</i>	<i>3 303 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>689 000</i>	<i>546 000</i>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
17 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 500	8 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	8 500	8 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 251	0
Förutbetalda försäkringspremier	12 568	10 061
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	27 403
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 819	37 464

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Sparkonto SBAB	765 738	1 207 267
Transaktionskonto Swedbank	203 274	162 827
Summa kassa och bank	969 013	1 370 094

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	3 023 728	3 124 342
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 864	-91 864
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 931 864	-3 032 478
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	Rörlig 5,28%	2024-09-28	1 241 842,00	0,00	56 864,00	1 184 978,00
SWEDBANK	Rörlig 5,28%	2024-09-28	1 882 500,00	0,00	43 750,00	1 838 750,00
Summa			3 124 342,00	0,00	100 614,00	3 023 728

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 864 kr samt omförhandla två lån på 2 931 864 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 367 456 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 564 408 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 320	1 320
Skuld för moms	336	0
Skuld sociala avgifter och skatter	8 363	11 969
Summa övriga skulder	10 019	13 289

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	887	23 165
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 624	0
Upplupna elkostnader	458	463
Upplupna värmekostnader	16 825	1 657
Upplupna kostnader för administration	21 269	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 425	9 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 057	79 977
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 545	114 887

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	7 407 000 <i>ℓ</i>	7 407 000

Styrelsens underskrifter

Gullspång 7/10-2024
Ort och datum

Katarina Keijser
Katarina Keijser

Sören Carlsson
Sören Carlsson

Yvonne Brunsell
Yvonne Brunsell

Julia Torgin
Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/10 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gullspångshus nr 1

Org.nr 716449-4218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gullspångshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gullspångshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 2 oktober 2023

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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 planliga 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 Gullspångshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Gullspångshus 1 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

