

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skövdehus nr 3
Org nr: 766600-1834



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

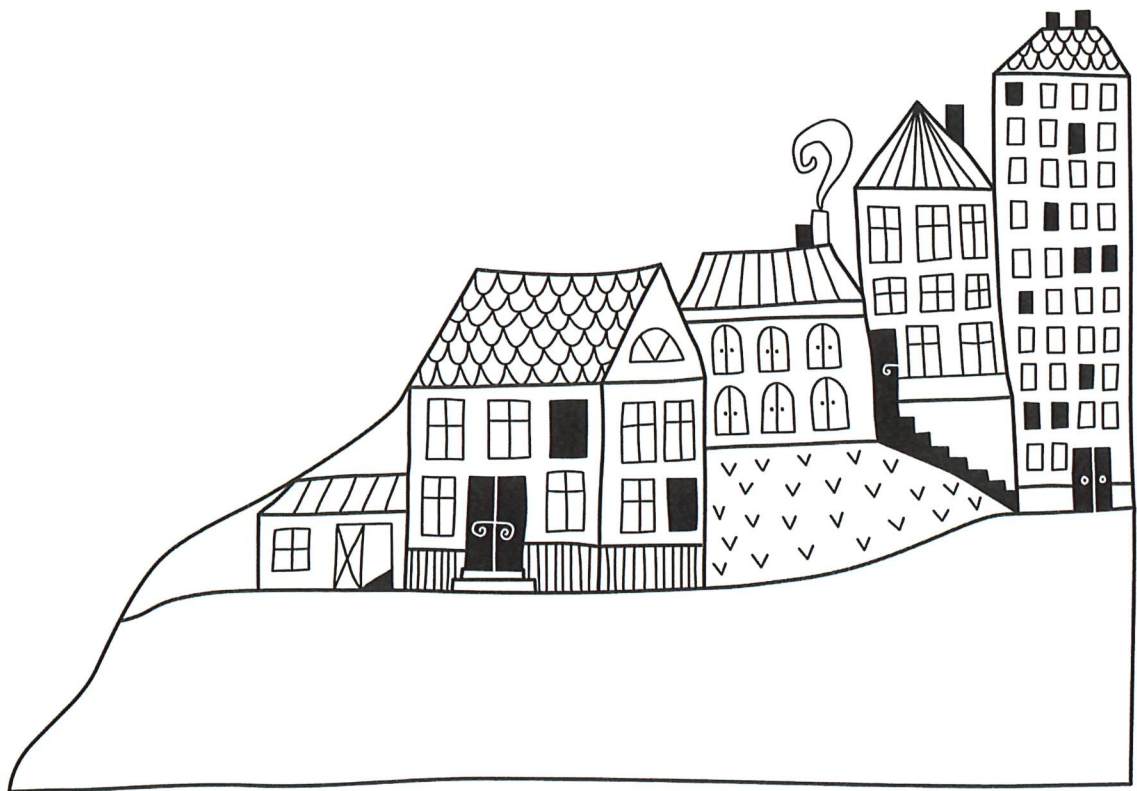
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 6 823 373 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat före fondförändring är 319 tkr sämre än föregående år p.g.a. främst ökade kostnader för underhåll och drift.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst på grund av högre kostnader för reparationer, obligatorisk ventilationskontroll samt ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och sophämtning. Däremot har elkostnaderna och fastighetsskötsel minskat. Räntekostnaderna har ökat något.

Årets resultat jämfört med budget är 103 tkr bättre, främst tack vare lägre underhållskostnader, lägre el- och räntekostnader samt högre ränteintäkter.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 361% till 423%.

I resultatet ingår avskrivningar med 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpralen 8, Skövde Kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Trånggatan 5 A-C, 7 A-B och 9 A-C i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	27
2 rok	24
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	27

Total tomtarea	3 691 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 223 m ²
Total bostadsarea	2 223 m ²

Årets taxeringsvärde	33 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 198 tkr och planerat underhåll för 295 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 558 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 456 tkr (205 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90 kr/m². Föreningens upparbetade underhållsfond tillsammans med planerade avsättningar kommer att klara av kommande planerat underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Stambyte	1987
Anslutning kabel-tv	1989
Låsbyte	2012
Injustering fönster och dörrar	2013
Fasad, staket samt yttre belysning	2014
Fjärrvärmecentral	2018
FTX-ventilation	2018
Takbyte	2021
Målningsarbeten	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning

Belopp

Huskropp utvändigt, tvättning <i>balkong samt målning sockel</i>	119 359
Markytor, <i>omläggning rabatter</i>	156 250
Övrigt <i>UH-arvode</i>	19 412

Planerat underhåll

År

Tvättmaskin, byte	2025
Torktumlare, byte	2025
Betongplattor, <i>omläggning ink nya plattor</i>	2025
Fönster, målning	2026
Fasad, <i>omputsning</i>	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Molly Norell	Ordförande	2025
Elin Hallne	Sekreterare	2026
Marie Blomberg	Vice ordförande	2025
Jan-Ulric Carlsson	Ledamot	2026
Tobias Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alice Kardborn	Suppleant	2025
Bengt Friberg	Suppleant	2025
Eoin Nilsson	Suppleant	2025
Kristina Makhoul	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Petra Weiler	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Enroth		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog första beslut av två gällande stadgebyte vid extrastämma den 3 december 2024. Andra beslut kommer tas under 2025, i övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Upplysning vid förlust:

Föreningen visar en förlust för det gångna verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll vilket påverkat resultatet samt att man haft ökade reparationskostnader pga vattenskador. Föreningen har en god upparbetad underhållsfond och kommer att kunna sköta sitt framtida underhåll. Styrelsen har aktivt sparande på ett inlåningskonto med bra ränta. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera de framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 432	2 370	2 309	2 310	2 276
Resultat efter finansiella poster*	-62	257	496	-511	85
Soliditet %*	29	29	29	24	27
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	44	49	77	72	313
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	423	361	403	287	352
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 063	1 034	1 016	1 016	998
Driftkostnader kr/kvm	604	454	360	798	497
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	471	356	360	344	355
Energikostnad kr/kvm*	187	163	146	134	121
Underhållsfond kr/kvm	1 321	1 364	1 327	1 123	1 352
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	135	205	225	244
Sparande kr/kvm*	273	377	419	420	375
Ränta kr/kvm	103	98	48	45	59
Skuldsättning kr/kvm*	3 346	3 497	3 195	3 381	3 568
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 346	3 497	3 195	3 381	3 568
Räntekänslighet %*	3,1	3,4	3,1	3,3	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	41 500	3 031 613	-19 985	257 226
Disposition enl. årsstämmobeslut			257 226	-257 226
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-295 021	295 021	
Årets resultat				-62 104
Vid årets slut	41 500	2 936 592	332 262	-62 104

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	237 241
Årets resultat	-62 104
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 021
Summa	270 158

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

270 158

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 431 592	2 370 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 232
Summa		2 431 592	2 387 710
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-198 421	-87 376
Underhållskostnader	Not 5	-295 021	-219 366
Driftskostnader	Not 6	-849 580	-703 251
Övriga externa kostnader	Not 7	-540 093	-492 436
Personalkostnader	Not 8	-76 261	-92 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 162	-360 913
Summa rörelsekostnader		-2 332 538	-1 956 224
Rörelseresultat		99 054	431 486
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	2 152	3 498
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	66 392	41 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-229 701	-219 282
Summa finansiella poster		-161 157	-174 259
Resultat efter finansiella poster		-62 104	257 226
Årets resultat		-62 104	257 226
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		295 021	219 366
Resultat efter fondförändring		32 917	176 592

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	8 461 571	8 833 933
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	47 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 508 771	8 833 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	77 000	77 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 000	77 000
Summa anläggningstillgångar		8 585 771	8 910 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 073	0
Övriga fordringar	Not 16	3 222	3 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	187 933	121 444
Summa kortfristiga fordringar		195 228	124 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 514 098	2 422 944
Summa kassa och bank		2 514 098	2 422 944
Summa omsättningstillgångar		2 703 326	2 547 526
Summa tillgångar		11 295 097	11 458 459

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	41 500	41 500
Fond för yttre underhåll	2 936 592	3 031 613
Summa bundet eget kapital	2 978 092	3 073 113
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	332 262	-19 985
Årets resultat	-62 104	257 226
Summa fritt eget kapital	270 158	237 241
Summa eget kapital	3 248 250	3 310 354
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 634 686
Summa långfristiga skulder		1 634 686
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 802 675
Leverantörsskulder		310 397
Skatteskulder		9 451
Övriga skulder	Not 20	34 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	255 376
Summa kortfristiga skulder		6 412 160
Summa eget kapital och skulder	11 295 097	11 458 459

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	99 054	431 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 162	360 913
Utdelningar	2 152	1 958
	474 367	794 357
Erhållen ränta	66 392	43 065
Erlagd ränta	-249 914	-166 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 845	671 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-71 084	21 360
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	255 345	-97 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	475 106	595 403
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-4 540 027
Investeringar i inventarier	-48 000	2 708 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 000	-1 831 883
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-335 952	-328 358
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 952	671 642
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	91 154	-564 837
Likvida medel vid årets början	2 422 944	2 987 781
Likvida medel vid årets slut	2 514 098	2 422 944

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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	Linjär	80
Dörrar	Linjär	40
El	Linjär	68
Fasad	Linjär	68
Fönster	Linjär	68
Tak	Linjär	40
Vatten och avlopp	Linjär	40
FTX-ventilation kanaler/ledningar	Linjär	50
FTX-ventilation aggregat	Linjär	20
Värmesystem	Linjär	10
Installationer	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 152 944	2 090 280
Hyror, p-platser	53 200	46 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 960	-5 195
Rabatter	-350	-1 050
Bränsleavgifter, bostäder	209 160	209 160
Elavgifter	3 441	0
Övriga ersättningar	25 164	30 490
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	2 431 592	2 370 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	9 453
Övriga rörelseintäkter	0	7 779
Summa övriga rörelseintäkter	0	17 232

Not 4 Reparationskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Gemensamma utrymmen	-12 220	-3 488
Installationer	-43 065	-75 840
Huskropp	-2 990	-1 973
Markytor	-770	0
Övriga utgifter	-24 660	-6 075
Försäkringsskador	-101 641	0
Vandalisering	-13 075	0
Summa driftskostnader	-198 421	-87 376

Not 5 Underhållskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll gemensamma utrymmen	0	-204 695
Underhåll fasader	-119 359	0
Underhåll markytor	-156 250	0
Underhåll övrigt	-19 412	-14 671
Summa driftskostnader	-295 021	-219 366

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 130	-81 039
Försäkringspremier	-33 112	-26 507
Kabel- och digital-TV	-64 016	-31 548
Pcb/Radonsanering	-70 284	-70 283
Återbäring från Riksbyggen	700	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-318
Obligatoriska besiktningar	-72 485	-22 993
Bevakningskostnader	-1 156	-1 073
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 945	0
Snö- och halkbekämpning	-456	0
Drift och förbrukning, övrigt	-246	0
Förbrukningsinventarier	-2 968	-462
Vatten	-135 645	-103 783
Fastighetsel	-47 781	-52 508
Uppvärmning	-232 259	-205 797
Sophantering och återvinning	-79 784	-58 976
Förvaltningsarvode drift	-23 013	-52 664
Summa driftskostnader	-849 580	-703 251

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-477 293	-446 066
Arvode, yrkesrevisor	-17 886	-13 988
Övriga förvaltningskostnader	-28 388	-5 661
Kreditupplysningar	-197	-804
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 314	-19 698
Representation	0	-557
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-3 111	-2 805
Bankkostnader	-2 904	-2 537
Övriga externa kostnader	0	-306
Summa övriga externa kostnader	-540 093	-492 436

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-24 120	-33 449
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-17 141	-20 433
Summa personalkostnader	-76 261	-92 882

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 152	1 958
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 540
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 152	3 498

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 549	41 415
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 615	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	0
Övriga ränteintäkter	84	110
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 392	41 525

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-229 701	-217 131
Övriga räntekostnader	0	-2 151
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-229 701	-219 282

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 767 934	15 971 666
Mark	301 300	301 300
	18 069 234	16 272 966
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 831 883
	0	1 831 883
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-35 614
	0	-35 614
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 069 234	18 069 235
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 235 302	-8 910 003
	-9 235 302	-8 910 003
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-372 362	-360 913
	-372 362	-360 913
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 607 664	-9 270 916
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 461 571	8 833 933
Varav		
Byggnader	8 160 271	8 532 633
Mark	301 300	301 300
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 600 000	33 600 000
Totalt taxeringsvärde	33 600 000	33 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 200 000</i>	<i>23 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	48 000	0
	48 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-800	0
	-800	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-800	0
	-800	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-800	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 200	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
154 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	77 000	77 000
Summa andra långfristiga fordringar	77 000	77 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 073	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 073	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 222	3 138
Summa övriga fordringar	3 222	3 138

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 414	33 112
Förutbetalda driftkostnader	0	289
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 711	79 754
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 808	8 289
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 933	121 444

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	2 046 768	1 580 604
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	467 330	842 340
Summa kassa och bank	2 514 098	2 422 944

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 437 361	7 773 313
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 470 723	-4 541 914
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-331 952	-330 952
Långfristig skuld vid årets slut	1 634 686	2 900 447

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,35%	2025-03-30	149 000,00	0,00	84 000,00	65 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-01-02	2 559 992,00	0,00	106 668,00	2 453 324,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-09-30	3 082 399,00	0,00	130 000,00	2 952 399,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2026-06-30	981 922,00	0,00	10 284,00	971 638,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2029-06-30	1 000 000,00	0,00	5 000,00	995 000,00
Summa			7 773 313,00	0,00	335 952,00	7 437 361,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 331 952 kr samt omförhandla tre lån om 5 470 723 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 327 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 777 601 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	34 261	41 550
Övriga skulder	0	438
Summa övriga skulder	34 261	41 988

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	34 582	54 795
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 219
Upplupna elkostnader	5 942	5 673
Upplupna vattenavgifter	37 930	27 100
Upplupna värmekostnader	28 727	28 048
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 649
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 195	186 473
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 376	304 958

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	13 147 000	13 147 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 20/4-25
Ort och datum

Molly Norell

Molly Norell

Elin Hallne

Elin Hallne

Marie Blomberg

Marie Blomberg

Jan-Ulric Carlsson

Jan-Ulric Carlsson

Tobias Johansson

Tobias Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-28

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Wieler

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Wieler

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3

Org.nr 766600-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 3 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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

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

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 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

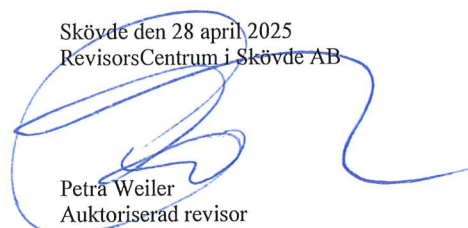
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28 april 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB


Petra Weiler
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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 3 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

