

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Skövdehus nr 30
Org nr: 769602-6710



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Skövde Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 300 025 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Det beror på att föreningens räntekostnader ökat jämfört med föregående år samt att avskrivningskostnaden är högre än föregående år. Även föreningens kostnader för el, värme, vatten och avfallshantering är högre än föregående år.

Årets resultat jämfört med budget är lägre. Det är framförallt föreningens reparationskostnader som är högre än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 inte förändrats under året (162%)

I resultatet ingår avskrivningar med 607 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 3 i Skövde kommun. På fastigheten finns en byggnad med 53 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 1990/1991. Totalt anskaffningsvärde för byggnad och mark är 25 846 828 kr. Fastighetens adress är Repslagaregatan 1-3 och Torggatan 20, i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	13*
2 rok	21
3 rok	11
4 rok	8
Summa	53

*Av lägenheterna på 1 rok används 5 st av gruppboendet liksom en för gruppboendet gemensam lokalyta.

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	37

Total tomtarea	1 724 m ²
Total bostadsarea	3 845 m ²
Total lokalarea	123 m ²

Årets taxeringsvärde	66 815 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 815 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Digitala tjänster	Telia Sverige AB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Skövde Energi AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 232 tkr och planerat underhåll för 278 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 för de närmsta 10 åren på 2 030 tkr. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 203 tkr (51 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 65 tkr (16 kr/m²). Föreningens underhållsfond uppgår på bokslutsdagen till 2 294 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Beskrivning	År
Gårdar och grönanläggning	2005
Garage och parkeringsplatser	2009
Tvättstugor	2009/10
Målning trapphus	2010
Gårdar och grönanläggningar	2011
Ventilation	2012
Huskroppar	2012
Installation 7 st brunnar garage	2014
Hissinstallation	2016
Låssystem	2016
Byggnation soprum	2016
Byte av undercentral samt styrsystem	2017
Målning huskropp	2017
Byte värmeväxlare	2018
Målning socklar	2018
Byte loftgångsdörrar	2019
Installation passersystem	2022
Målning sockel samt entréport	2022
Fönsterbyte	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning källare	30 516
Huskropp utvändigt (lås på grind samt dörröppnare/stängare på grind)	65 550
Markytor mm	133 585
Garage och p-platser (Belysning)	43 190
Övrigt	4 994

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Säljö	Ordförande	2026
Stefan Brixington	Vice ordförande	2025
Torun Åström	Ledamot	2026
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Gustafsson	Suppleant	2025
Sara Brixington	Suppleant	2025
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kristina Johansson	2025	

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

Medlemsinformaion

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

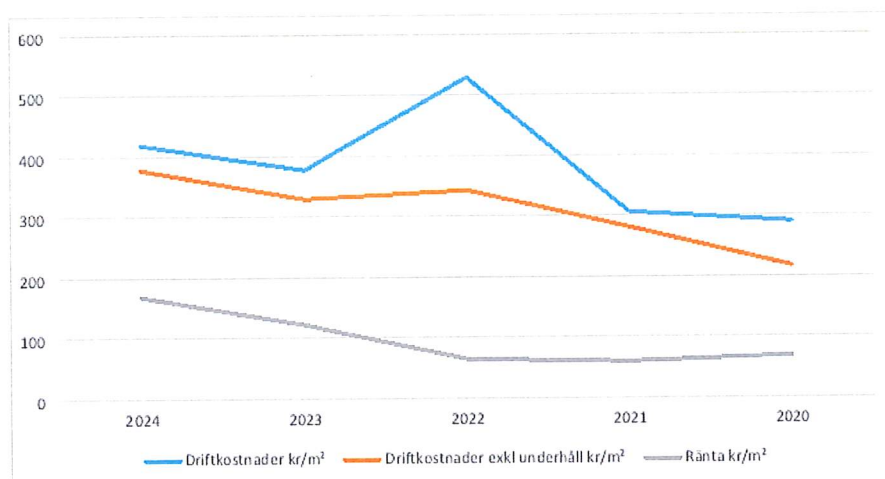
Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 820 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 346	3 193	3 087	3 079	3 087
Resultat efter finansiella poster*	-213	301	-104	734	768
Årets resultat	-213	301	-104	734	768
Balansomslutning	26 457	27 598	22 969	23 357	23 099
Årets kassaflöde	-539	-3 142	-6	644	792
Soliditet %*	16	16	18	18	15
Likviditet %	33	38	94	155	514
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	768	738	738	738
Driftkostnader kr/kvm	295	269	528	306	289
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	225	329	341	280	217
Energikostnad kr/kvm*	184	172	156	145	120
Underhållsfond kr/kvm	578	632	629	690	565
Reservering till underhållsfond kr/kvm	16	50	126	151	151
Sparande kr/kvm*	169	250	260	310	365
Ränta kr/kvm	167	121	64	60	69
Skuldsättning kr/kvm*	5 451	5 602	4 594	4 695	4 796
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 451	5 602	4 594	4 695	4 796
Räntekänslighet %*	6,9	7,3	6,2	6,4	6,5

* obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft högre driftskostnader samt höga räntekostnader. Föreningens resultat efter fondförändring uppgår till – 580 kr. Föreningen har ett lån om ca 4,5 mkr som ska villkorsändras i augusti 2025 och lånet förväntas få en högre ränta än tidigare. Detta är medräknat i kommande års budget, vilken är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 299	2 506 892	1 615 342	301 338
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			301 338	-301 338
Reservering underhållsfond		65 000	-65 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-277 835	277 835	
Årets resultat				-213 415
Vid årets slut	5 299	2 294 057	2 129 515	-213 415

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 916 680
Årets resultat	-213 415
Årets fondreservering enligt stadgarna	-65 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	277 835
Summa	1 916 100

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 916 100**

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	3 346 201	3 213 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	57 220
Summa		3 346 201	3 271 091
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-232 153	-235 582
Underhållskostnader	Not 5	-277 835	-190 629
Driftkostnader	Not 6	-1 170 745	-1 069 211
Övriga externa kostnader	Not 7	-538 516	-504 087
Personalkostnader	Not 8	-127 781	-129 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-606 564	-445 891
Övriga rörelsekostnader	Not 10	0	-53 330
Summa rörelsekostnader		-2 953 593	-2 627 857
Rörelseresultat		392 608	643 235
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	3 459	9 667
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	51 726	126 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-661 208	-478 240
Summa finansiella poster		-606 024	-341 897
Resultat efter finansiella poster		-213 415	301 338
Årets resultat		-213 415	301 338
Avsättning till underhållsfond		-65 000	-200 000
Inspråktagande av underhållsfond		277 835	190 629
Årets resultat efter fondförändring		-580	291 937

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	24 170 068	24 776 632
Summa materiella anläggningstillgångar		24 170 068	24 776 632
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	326 000	326 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		326 000	326 000
Summa anläggningstillgångar		24 496 068	25 102 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 16	6 925	16 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	195 748	180 938
Summa kortfristiga fordringar		202 673	197 678
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 758 591	2 297 755
Summa kassa och bank		1 758 591	2 297 755
Summa omsättningstillgångar		1 961 264	2 495 433
Summa tillgångar		26 457 332	27 598 065

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 299	5 299
Fond för yttre underhåll		2 294 057	2 506 892
Summa bundet eget kapital		2 299 356	2 512 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 129 515	1 615 342
Årets resultat		-213 415	301 338
Summa fritt eget kapital		1 916 100	1 916 680
Summa eget kapital		4 215 455	4 428 871
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 233 229	16 630 021
Summa långfristiga skulder		16 233 229	16 630 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 396 792	5 600 000
Leverantörsskulder	Not 20	39 429	51 932
Skatteskulder	Not 21	8 582	6 409
Övriga skulder	Not 22	59 314	58 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	504 531	822 506
Summa kortfristiga skulder		6 008 648	6 539 174
Summa eget kapital och skulder		26 457 332	27 598 065

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	392 608	643 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	606 564	445 891
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	53 330
Utdelningar	3 459	3 147
	1 002 631	1 145 602
Erhållen ränta	51 726	133 196
Erlagd ränta	-741 191	-456 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 166	821 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 995	14 223
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-247 333	304 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 838	1 140 643
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-8 283 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 283 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-500 000
Upptagna lån	0	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	4 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-539 164	-3 142 357
Likvida medel vid årets början	2 297 755	5 440 112
Likvida medel vid årets slut	1 758 591	2 297 755

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är gällande föreningens skulder oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	Fullt avskrivna
Hiss	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Köksinredning	Linjär	30
Stomme och grund	Linjär	100
Yttertak	Linjär	50
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Värme	Linjär	50
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Fönster	Linjär	40

Komponentindelning

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

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	3 154 032	3 047 472
Hyror, lokaler	12 516	11 676
Hyror, garage	157 800	150 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 832	-4 200
Rabatter	0	-12 175
Övriga ersättningar	28 696	20 959
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Summa nettoomsättning	3 346 201	3 213 871

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	42 463
Övriga rörelseintäkter	0	14 757
Summa övriga rörelseintäkter	0	57 220

Not 4 Reparationskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tvättutrustning	-42 089	-38 197
VA/Sanitet	-28 681	-29 063
Värme	-7 690	-12 245
Ventilation	-10 520	-20 990
El	-1 408	-10 245
Hissar	-33 460	-14 238
Låssystem	-20 466	-19 717
Övrigt	-5 125	-575
Huskropp	0	-16 931
Tak	-1 125	0
Fasader	-16 045	-844
Hårdgjorda ytor	-836	0
Dörrar & Portar	-11 687	-30 734
Markytor	-4 620	-3 944
Planteringar	-2 251	-4 251
Garage	-33 087	-27 960
Försäringsskador	-3 693	0
Övrigt	-9 370	-5 648
Summa Reparationskostnader	-232 153	-235 582

Not 5 Underhållskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ventilation	0	-47 677
Låssystem	0	-29 097
Köpta tjänster övrig	-30 516	0
Dörrar & Portar	-65 550	-51 961
Hårdgjorda ytor, markytor mm	-133 585	0
Garage	-43 190	-49 288
Övrigt	-4 994	-12 606
Summa underhållskostnader	-277 835	-190 629

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 540	-96 367
Försäkringspremier	-53 222	-42 606
Kabel- och digital-TV	-109 844	-117 844
Återbäring från Riksbyggen	600	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 420
Obligatoriska besiktningar	-38 584	-32 730
Bevakningskostnader	-1 156	-1 073
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 945	-17 743
Förbrukningsinventarier	-8 669	-1 613
Vatten	-163 891	-153 387
Fastighetsel	-180 237	-165 124
Uppvärmning	-385 065	-365 280
Sophantering och återvinning	-111 190	-78 525
Summa driftskostnader	-1 170 745	- 1 069 211

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-472 761	-450 925
Arvode, yrkesrevisor	-17 101	-15 524
Övriga förvaltningskostnader	-8 435	-12 337
Kreditupplysningar	-5 250	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 065	-5 250
Kontorsmateriel	-2 800	-2 494
Medlems- och föreningsavgifter	-3 233	-3 233
Konsultarvoden	-10 871	-12 094
Bankkostnader	-3 000	-2 218
Summa övriga externa kostnader	-538 516	-504 087

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-75 200	-73 300
Sammanträdesarvoden	-21 895	-32 449
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	0
Sociala kostnader	-30 186	-23 378
Summa personalkostnader	-127 781	-129 127

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-606 564	-445 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-606 564	-445 891

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-53 330
Summa övriga rörelsekostnader	0	-53 330

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 459	3 147
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 459	9 667

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	480
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 536	125 970
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	187	226
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 726	126 676

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-661 206	-478 240
Övriga räntekostnader	-2	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-661 208	-478 240

Not 14 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 348 707	23 779 079
Mark	2 067 746	2 067 746
	33 416 453	25 846 825
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	8 283 000
	0	8 283 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-713 372
	0	-713 372
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 425 453	33 416 453
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 639 821	-8 853 973
	-8 639 821	-8 853 973
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-606 564	-445 891
	-606 564	-445 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 246 385	-9 299 864
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering fönster	0	660 043
	0	660 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 170 068	24 776 632
Varav		
Byggnader	22 102 322	22 708 886
Mark	2 067 746	2 067 746
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	1 215 000	1 215 000
Totalt taxeringsvärde	66 815 000	66 815 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 865 000</i>	<i>48 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 950 000</i>	<i>17 950 000</i>

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
652 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg	326 000	326 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	326 000	326 000

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 925	6 740
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 000
Summa övriga fordringar	6 925	16 740

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 527	53 222
Förutbetalda driftkostnader	308	289
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 939	112 453
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 974	14 974
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 748	180 938

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	1 636 430	1 734 894
Swedbank	122 161	562 861
Summa kassa och bank	1 758 591	2 297 755

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 630 021	22 230 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 796 792	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 233 229	16 630 021

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,02%	2025-08-15	5 156 792,00	0,00	360 000,00	4 796 792,00
SBAB	3,97%	2026-05-19	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	3,91%	2027-09-10	2 673 229,00	0,00	40 000,00	2 633 229,00
SBAB	3,90%	2028-05-19	4 400 000,00	0,00	200 000,00	4 200 000,00
SBAB	3,62%	2029-05-11	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			22 230 021,00	0,00	600 000,00	21 630 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr (villkorsändring lån under 2025 uppgår till 4 796 792 kr) varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 630 021 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	34 806	37 641
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 623	14 291
Summa leverantörsskulder	39 429	51 932

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	98 540	96 367
Debiterad preliminärskatt	-89 958	-89 958
Summa skatteskulder	8 582	6 409

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och kundfordringar	0	1 708
Skuld sociala avgifter och skatter	59 314	56 619
Summa övriga skulder	59 314	58 327

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	79 985	61 477
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 279	416 457
Upplupna elkostnader	17 720	16 355
Upplupna vattenavgifter	44 125	40 000
Upplupna värmekostnader	45 415	49 143
Upplupna kostnader för administration	2 268	2 048
Upplupna revisionsarvoden	3 000	7 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 739	229 526
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 531	822 506

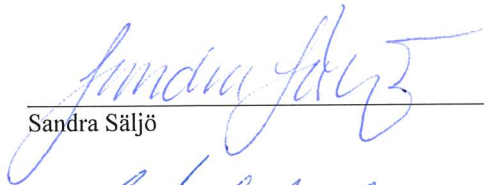
Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	24 553 000	24 553 000

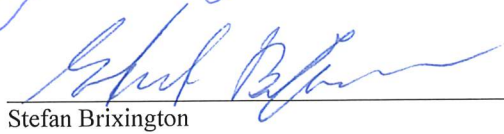
Styrelsens underskrifter

Skövde 2025-03-17

Ort och datum


Sandra Säljö


Torun Åström


Stefan Brixington


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-08-25
RevisorsCentrum i Skövde AB


Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30

Org.nr 769602-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30 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 *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 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. 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 Skövdehus nr 30 för år 2024 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 25 mars 2025

Revisorscentrum i Skövde AB

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Skövdehus nr 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 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

