



ÅRSREDOVISNING 2024

Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 2	1944-09-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	förråd	78
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 912
18	garageplatser	225
4	p-platser	0
Totalt 67 objekt		2 215

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 1.5 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Josefsson	Ordförande
Jonas Boström	Ledamot
Erik Petersson	Ledamot
Christina Linge­hag	Suppleant
Felicia Langeryd	Suppleant
Amanda Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Josefsson, Erik Petersson, Christina Linge­hag, Felicia Langeryd och Amanda Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Josefsson, Jonas Boström och Erik Petersson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson från BoRevision med Magnus Emilsson från BoRevision som suppleant.

Valberedning har varit: Felicia Langeryd (sammankallande), Christina Linge­hag samt Amanda Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE­R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-28.

Föreningen har under året betalat in vite på ca 110 tkr gällande avsaknad av bygglov för FTX-ventilationen.

Hösten 2024

Brf tar in anbud ifrån lite olika firmor för att iordningställa BRF:ns "miljöstation"
Jobbet fick Anläggningsgruppen Skövde som gjorde markjobbet och ställde de gamla och nyinköpta sopkär­lsskåpen på plats.
De fick även uppdraget att ta ner 5 st träd ut mot gatan som var döda eller döende.

Närmast till hands är en renovering av fönster,balkongdörrar,offertförfrågan kommer gå ut under året för att eventuellt på börja detta arbete under 2026.

Då kan vi förhoppningsvis flytta fram fönsterbyten ca 10 år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av FTX ventilation i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	227	295	210	268	241
Skuldsättning, kr/kvm	2 029	2 411	2 470	2 531	1 274
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 350	2 411	2 470	2 531	1 274
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	2
Energikostnad, kr/kvm	171	162	150	120	146
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	942	845	746	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	90	96
Totala intäkter, kr/kvm	912	989	877	832	760
Nettoomsättning, tkr	2 014	1 882	1 676	1 590	1 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	-66	60	-248	137	302
Soliditet, %	26	27	26	29	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens ökade räntekostnader på ca 346. Ett av lånen ska villkorsändras 2025-07-30, då kommer räntan troligtvis gå ner och föreningen får då lägre räntekostnad. Föreningen har även valt att höja avgifterna under 2025 med 3 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 848	0	0	34 848
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 090	0	0	14 090
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 356 184	0	272 600	1 628 784
S:a bundet eget kapital, kr	1 405 122	0	272 600	1 677 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	432 716	59 766	-272 600	219 882
Årets resultat, kr	59 766	-59 766	-66 233	-66 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	492 482	0	-338 833	153 649
S:a eget kapital, kr	1 897 604	0	-66 233	1 831 371

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 344 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 400 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	492 482
Årets resultat, kr	-66 233
Reservation till underhållsfond, kr	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	153 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	153 649

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 66 233 kr
Avsättning till underhållsfond	-344 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>71 400 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-272 600 kr
Resultat efter fondförändring	- 338 833 kr

RESULTATRÄKNING				2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning	Not 2			2 013 709	1 878 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3			5 816	11 436
Summa Rörelseintäkter				2 019 525	1 890 225
Rörelsekostnader					
Driftskostnader	Not 4			-1 262 223	-1 187 674
Övriga externa kostnader	Not 5			-142 021	-43 836
Personalkostnader	Not 6			-73 287	-68 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7			-388 006	-344 180
Summa Rörelsekostnader				-1 865 538	-1 644 082
Rörelseresultat				153 987	246 143
Finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8			15 271	11 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9			-235 491	-197 790
Summa Finansiella poster				-220 220	-186 377
Resultat efter finansiella poster				-66 233	59 766
Resultat före skatt				-66 233	59 766
Årets resultat				-66 233	59 766

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 026 868	5 503 362
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	129 920	164 920
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 156 788	5 668 282
Summa Anläggningstillgångar		6 156 788	5 668 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	4 758
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	294 529	791 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 526	96 472
Summa Kortfristiga fordringar		394 489	892 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	457 155	443 072
Summa Kassa och bank		457 155	443 072
Summa Omsättningstillgångar		851 644	1 335 962
Summa Tillgångar		7 008 432	7 004 243

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 938	48 938
Fond för yttre underhåll	1 628 784	1 356 184
Summa Bundet eget kapital	1 677 722	1 405 122
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	219 882	432 716
Årets resultat	-66 233	59 766
Summa Fritt eget kapital	153 649	492 482
Summa Eget kapital	1 831 371	1 897 604

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 025 0002 368 270
Summa Långfristiga skulder		2 025 0002 368 270
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 468 2702 242 200
Leverantörsskulder		218 84559 513
Skatteskulder		7 2145 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	138 323164 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	319 409266 816
Summa Kortfristiga skulder		3 152 0612 738 369
Summa Skulder		5 177 0615 106 639
Summa Eget kapital och skulder		7 008 4327 004 243

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	153 987	246 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	388 006	344 180
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	388 006	344 180
Erhållen ränta	15 271	11 414
Erlagd ränta	-235 636	-184 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 628	417 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 232	-12 758
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	187 767	17 500
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	188 998	4 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510 627	421 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-876 513	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-876 513	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-117 200	-112 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 200	-112 875
Årets kassaflöde	-483 086	308 936
Likvida medel vid årets början	1 234 030	925 094
Likvida medel vid årets slut	750 943	1 234 030

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	57 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 735 056	1 621 584
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	196 560	179 928
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 200	61 450
	Hyror övrigt	14 400	14 150
	Övriga intäkter	14 243	7 027
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 021 459	1 884 139
	Hysesbortfall	-7 750	-5 350
	<i>Summa</i>	-7 750	-5 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 013 709	1 878 789
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag (Elstöd)	0	7 779
	Övriga intäkter	5 816	3 657
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 816	11 436
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-285 084	-233 118
	Reparationer	-18 451	-15 638
	Planerat underhåll	-71 400	-159 541
	El	-36 079	-34 958
	Uppvärmning	-199 287	-149 905
	Vatten	-143 666	-124 980
	Sophämtning	-82 740	-71 480
	Fastighetsförsäkring	-39 097	-33 391
	Kabel-TV och bredband	-202 660	-195 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 610	-71 888
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 149	-96 095
	Övriga driftkostnader	-10 000	-1 172
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 262 223	-1 187 674

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-94	-23 669
	Extern revision	-18 400	-15 300
	Vite	-110 250	0
	Föreningsverksamhet	-6 702	-150
	Övriga förvaltningskostnader	-6 575	-4 718
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-142 021	-43 836

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 090	-51 041
	Övriga arvoden	-10 625	-1 500
	Sociala avgifter	-17 573	-15 851
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 287	-68 392

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-309 181	-309 180
	Avskrivning på markanläggning	-43 826	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-35 000	-35 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-388 006	-344 180

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 150	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 121	11 414
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 271	11 414

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-235 491	-197 790
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-235 491	-197 790

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 079 378	9 079 378
	Ingående anskaffningsvärde mark	555 490	555 490
	Årets investeringar	876 513	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 511 381	9 634 868
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 131 506	-3 822 326
	Årets avskrivningar	-353 007	-309 180
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 484 513	-4 131 506
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 026 868	5 503 362
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	164 000	164 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	351 000	351 000
	<i>Summa</i>	25 715 000	25 715 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 931 600	4 931 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 931 600	4 931 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	517 297	517 297
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	517 297	517 297
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-352 377	-317 378
	Årets avskrivningar	-35 000	-35 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-387 377	-352 377
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 920	164 920
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	293 788	790 958
	Övriga fordringar	741	702
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	294 529	791 660

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	44 550	42 376
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 976	54 096
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	98 526	96 472

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	457 155	443 072
<i>Summa Kassa och bank</i>	457 155	443 072

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	5,04%	2025-07-30	2 368 270	17 200
SBAB	5,08%	2026-03-16	2 125 000	100 000
			4 493 270	117 200

Långfristig del	2 025 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 368 270
Kortfristig del	2 468 270
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	117 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	468 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	5,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	137 823	150 725
Övriga kortfristiga skulder	500	13 623
<i>Summa Övriga skulder</i>	138 323	164 348

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	177 534	140 384
Upplupna räntekostnader	19 893	20 038
Övriga upplupna kostnader	121 982	106 394
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	319 409	266 816

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 4 I SKÖVDE, org.nr. 766600-2410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 4 I SKÖVDE för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på det som styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen under väsentliga händelser under räkenskapsåret gällande Vite

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 4 I SKÖVDE för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN JOSEFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:39:35



ERIK PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:40:08



JONAS BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:40:57



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:21:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Svenska Folkbyggens Brf nr IV i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:22:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.