

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skövdehus nr 10
Org nr: 766600-1776



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 10 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Det beror till stor del på att kostnaden för el, värme, vatten och sophämtning är högre än föregående år.

I en bostadsrättsförening vill man mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 130 tkr. Det beror främst på att ränteintäkterna är betydligt högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 130%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 270% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 964 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Annero 1 och 5 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 183 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastigheternas adress är Gröna vägen 16-34 i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	69
3 rum och kök	72
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	86
Antal p-platser	110

Total tomtarea 31 706 m²

Total bostadsarea 11 699 m²

Total lokalarea 1 429 m²

Årets taxeringsvärde 143 047 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 047 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,00 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB
Elnät	SkövdeNät AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Digital-TV, bredband och telefoni (gruppavtal)	Tele2 Sverige 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 436 tkr och planerat underhåll för 792 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 537 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 154 tkr (88 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (53 kr/m²). Styrelsen gör bedömningen att avsättning tillsammans med behållningen i fonden (6 393 tkr) kommer att räcka till framtida underhåll. Föreningens underhållsfond uppgår per 2024-06-30 till 6 393 tkr och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stambyte samt renovering badrum	1991-93
Stambyte köksavlopp samt kulvert	1998-99
Balkonginglasning, lägenhetsdörrar	2007-08
Fönsterbyte	2011-12
Byte utomhusbelysning	2014
Injustering värme	2014
Källare, ommålning samt nya armaturer	2016
Värme, byte undercentral	2017
Tvättstugeutrustning	2017
Målningsarbeten	2018
Installationer, trapphusbelysning mm	2019
Nytt miljöhus för källsortering	2019
Lekplatsutrustning	2019
Tak med integrerade solceller	2021
Nytt låssystem	2020
Ladd-punkter	2023
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torktumlare)	50 012
Installationer (Filterbyte samt undercentral)	611 962
Huskropp utvändigt (Källardörrar)	60 566
Övrigt (uh-arvode)	69 178
Planerat underhåll	
	År
Tvättstugeutrustning	Sker löpande 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Andersson	Ordförande	2024
Yvonne Hultman	Sekreterare	2024
Maria Barta	Ledamot	2025
Lars Palmqvist	Ledamot	2025
Johan Ludvigsson	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Magnusson	Suppleant	2024
Erik Hässel	Suppleant	2024
Linus Salomonsson	Suppleant	2024
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Erik Ytterby	2024	
Stefan Roth	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens 12 ladd-punkter har tagits i bruk 2023-08-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Balkongtillägget har från och med 2024-07-01 höjts med 70 kr/månad för samtliga boende med balkong.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 552 kr/m²/år.

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

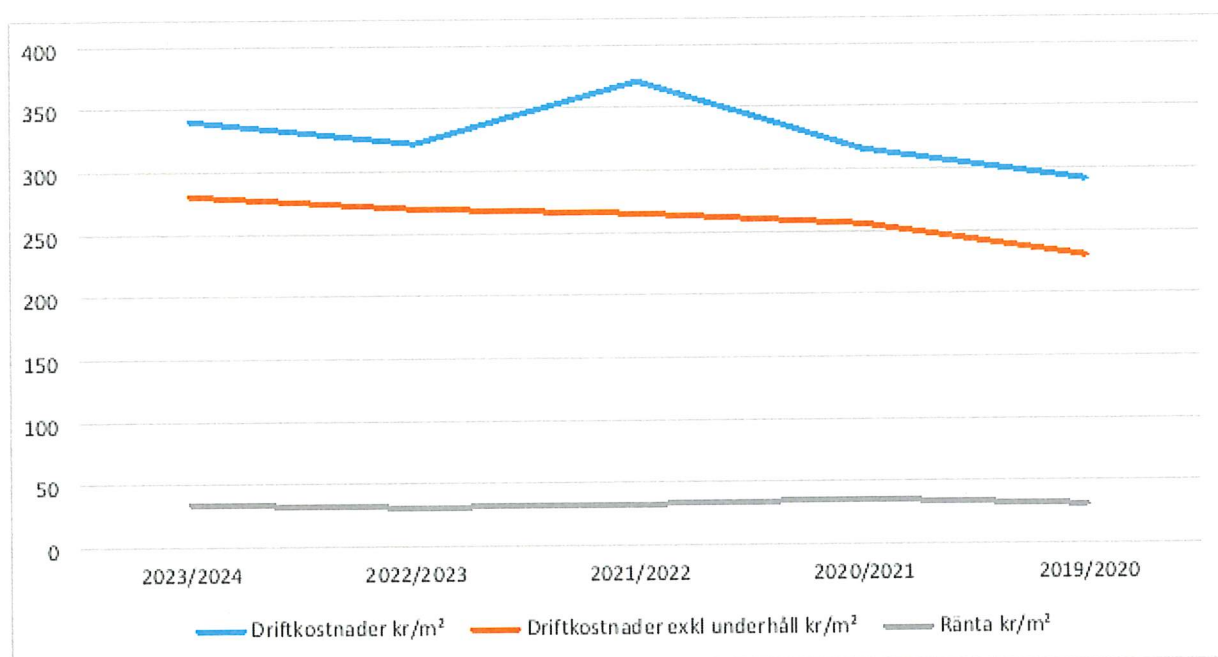
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 180	8 118	8 087	8 074	8 075
Resultat efter finansiella poster*	249	500	-212	756	1 147
Resultat exkl avskrivningar	1 964	2 191	1 479	2 088	2 457
Balansomslutning	39 216	40 584	42 495	44 279	30 592
Årets kassaflöde	541	-926	153	-9	1 043
Soliditet %*	27	25	23	23	30
Likviditet % inkl låneomförhandling	130	87	220	73	337
Likviditet % exkl låneomförhandling	313	270	265	277	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	710	710	710	710	710
Driftkostnader kr/kvm	306	322	370	315	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	246	269	265	256	230
Energikostnad kr/kvm*	154	137	138	138	128
Underhållsfond kr/kvm	487	494	494	538	513
Reservering till underhållsfond kr/kvm	53	53	61	84	114
Sparande kr/kvm*	210	220	218	218	248
Ränta kr/kvm	34	31	32	35	31
Skuldsättning kr/kvm*	2 060	2 162	2 340	2 444	1 508
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 311	2 426	2 626	2 742	1 692
Räntekänslighet %*	3,3	3,4	3,7	3,9	2,4

* obligatoriska nyckeltal *Je*



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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. *Je*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	834 015	6 485 146	2 517 050	500 144
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			500 144	-500 144
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-791 717	791 717	
Årets resultat				248 862
Vid årets slut	834 015	6 393 429	3 108 911	248 862

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 017 194
Årets resultat	248 862
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	791 717
Summa	3 357 774

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 357 774**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 179 559	8 118 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	650 648	708 280
Summa rörelseintäkter		8 830 207	8 826 465
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-435 748	-566 160
Underhållskostnader	Not 5	-791 717	-694 121
Driftskostnader	Not 6	-3 232 550	-2 962 190
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 081 326	-2 011 957
Personalkostnader	Not 8	-122 336	-123 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 715 431	-1 690 566
Summa rörelsekostnader		-8 379 109	-8 048 456
Rörelseresultat		451 099	778 010
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	10 279	17 369
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	228 874	109 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-441 389	-404 252
Summa finansiella poster		-202 236	-277 865
Resultat efter finansiella poster		248 862	500 144
Årets resultat		248 862	500 144
Avsättning till underhållsfond		-700 000	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		791 717	694 121
Årets resultat efter fondförändring		340 579	494 264

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	29 649 110	31 030 558
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	513 983
Summa materiella anläggningstillgångar		29 649 110	31 544 541
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	366 000	366 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		366 000	366 000
Summa anläggningstillgångar		30 015 110	31 910 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	1 733	0
Övriga fordringar	Not 17	239 974	353 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	833 843	735 662
Summa kortfristiga fordringar		1 075 550	1 088 906
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	8 125 482	7 584 229
Summa kassa och bank		8 125 482	7 584 229
Summa omsättningstillgångar		9 201 032	8 673 135
Summa tillgångar		39 216 141	40 583 676

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		834 015	834 015
Fond för yttre underhåll		6 393 429	6 485 146
Summa bundet eget kapital		7 227 444	7 319 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 108 911	2 517 050
Årets resultat		248 862	500 144
Summa fritt eget kapital		3 357 774	3 017 194
Summa eget kapital		10 585 217	10 336 355
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	21 507 500	20 488 479
Summa långfristiga skulder		20 997 500	20 488 479
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 480 000	7 892 500
Leverantörsskulder	Not 21	644 048	888 758
Skatteskulder	Not 22	27 062	19 559
Övriga skulder	Not 23	51 718	59 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	870 596	898 884
Summa kortfristiga skulder		7 073 424	9 758 842
Summa eget kapital och skulder		39 216 141	40 583 676

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	451 099	778 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 715 431	1 690 566
Utdelningar	10 279	10 049
	2 176 808	2 478 625
Erhållen ränta	163 526	64 284
Erlagd ränta	-442 094	-408 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	78 705	-136 608
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-272 213	-72 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 704 732	1 925 335
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Erhållet bidrag Naturvårdsverket	180 000	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-513 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten	180 000	-513 983
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 343 479	-2 337 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 343 479	-2 337 494
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	541 253	-926 142
Likvida medel vid årets början	7 584 229	8 510 371
Likvida medel vid årets slut	8 125 482	7 584 229

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. 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 21,4 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	50 (Fullt avskriven)
Fasad	Linjär	30 (Fullt avskriven)
Solceller	Linjär	20
Stomme o grund	Linjär	80
Tak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	50 (Fullt avskriven)
Värme	Linjär	50 (Fullt avskriven)
Garagebyggnad	Linjär	40
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Energibesparande åtgärder	Linjär	25 (Fullt avskriven)
Garage	Linjär	25 (Fullt avskriven)
Badrumsrenovering	Linjär	25 (Fullt avskriven)
Avlopp kök samt kulvertar	Linjär	25
Balkonginglasning	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	25
Tak med integrerade solceller	Linjär	40+20
12 ladd-punkter	Linjär	10

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, utangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar. *Je*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 456 156	6 456 156
Hyror, lokaler	81 482	75 624
Hyror, garage	249 624	249 624
Hyror, p-platser	151 796	66 879
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 046	-5 796
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 403	-4 333
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 662	-1 581
Bränsleavgifter, bostäder	1 281 612	1 281 612
Summa nettoomsättning	8 179 559	8 118 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	572 400	572 400
Övriga ersättningar	69 780	55 675
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-61
Erhållna statliga bidrag	0	58 660
Övriga rörelseintäkter	8 487	21 606
Summa övriga rörelseintäkter	650 648	708 280

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	0	-7 556
Tvättstuga	-67 858	-118 952
VA/Sanitet	-52 852	-37 538
Värme	-77 768	-45 434
Ventilation	-32 326	-24 264
El	-39 469	-68 274
Låssystem	-10 611	-18 597
Installationer övrigt	-11 700	-28 583
Huskropp	-575	-2 305
Tak	-563	0
Fönster	-2 221	0
Dörrar & Portar	-53 981	-66 828
Markytor	-347	-7 506
Hårdgjorda ytor	-4 757	-33 126
Planteringar	-35 432	-26 802
Markinventarier	0	-2 291
Garage o P-platser	-12 761	-21 232
Övriga reparationer	-4 790	-15 339
Vattenskada	-27 737	-41 533
Summa reparationskostnader	-435 748	-566 160

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Tvättutrustning	-50 012	0
Värme	-349 510	
Ventilation	-223 150	0
El	-39 302	-238 988
Fasader	0	-183 574
Dörrar & Portar	-60 566	0
Fönster	0	- 6 250
Hårdgjorda ytor	0	-193 190
Övrigt	-69 177	-72 119
Summa Underhållskostnader	-791 719	-694 121

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-318 760	-309 616
Försäkringspremier	-160 509	-133 643
Kabel- och digital-TV	-485 040	-489 257
Återbäring från Riksbyggen	2 200	19 100
Obligatoriska besiktningar	-1 475	-14 072
Bevakningskostnader	-3 043	-1 093
Övriga utgifter, köpta tjänster	-198	-13 664
Snö- och halkbekämpning	-1 063	0
Förbrukningsinventarier	-20 057	-40 273
Vatten	-368 161	-345 322
Fastighetsel	-261 889	-163 499
Uppvärmning	-1 397 047	-1 289 918
Sophantering och återvinning	-217 509	-180 933
Summa driftskostnader	-3 232 550	-2 962 190

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-1 933 071	-1 859 204
Arvode, yrkesrevisorer	-25 988	-24 906
Övriga förvaltningskostnader	-28 244	-18 322
Kreditupplysningar	-15 454	-478
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 751	-59 463
Kontorsmateriel	-10 028	-8 313
Telefon och porto	-17 150	-23 722
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-510
Medlems- och föreningsavgifter	-11 163	-11 164
Bankkostnader	-5 479	-5 874
Summa övriga externa kostnader	-2 081 326	-2 011 957

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-95 000	-95 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 800	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-555	-378
Övriga personalkostnader	0	-6 400
Sociala kostnader	-22 981	-20 684
Summa personalkostnader	-122 336	-123 462

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-473 685	-473 685
Avskrivning Markanläggningar	-61 230	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 180 515	-1 216 881
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 715 431	-1 690 566

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 279	10 049
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 279	17 369

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	16 845
Ränteintäkter från likviditetsplacering	223 107	89 889
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	353	266
Övriga ränteintäkter	5 414	2 017
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	228 874	109 018

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-441 389	-404 252
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-441 389	-404 252



Not 13 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	24 296 033	24 296 033
Standardförbättring ombyggnader	38 820 832	38 820 832
Mark	1 300 000	1 300 000
	64 416 865	64 416 865
Årets omklassifiering		
12 st ladd-punkter	333 983	0
	333 983	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 750 848	64 416 865
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 936 140	-7 462 454
Standardförbättringar	-25 450 167	-24 233 287
	-33 386 307	-31 695 741
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-473 685	-473 685
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 180 515	-1 216 881
Årets avskrivning laddstolpar	-61 231	0
	-1 715 431	-1 690 566
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 101 738	-33 386 307
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 649 110	31 030 558
Varav		
Byggnader	15 886 208	16 359 894
Mark	1 300 000	1 300 000
Standardförbättringar ombyggnad	12 190 150	13 370 664
Laddstolpar	272 752	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	2 047 000	2 047 000
Totalt taxeringsvärde	143 047 000	143 047 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 153 000</i>	<i>99 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 894 000</i>	<i>43 894 000</i>



Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde	513 983	0
Inköp	0	513 983
Omklassificering	-513 983	0
Vid årets slut	0	513 983

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
732 garantikapital á 500 kr i Intresseföreningen	366 000	366 000
Summa andra långfristiga värdepapperinnehav	366 000	366 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 733	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 733	0

Not 17 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	239 974	234 560
Momsfordringar	0	118 684
Summa övriga fordringar	239 974	353 244

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	127 115	61 766
Förutbetalda försäkringspremier	88 253	72 255
Förutbetalda driftkostnader	718	425
Förutbetalt förvaltningsarvode	494 776	471 759
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 022	121 022
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 840	8 316
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	833 843	735 662



Not 19 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB)	7 364 251	5 938 024
Transaktionskonto (Swedbank)	761 231	1 646 205
Summa kassa och bank	8 125 482	7 584 229

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	27 037 500	28 380 979
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 350 000	-1 350 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 130 000	-6 452 500
Långfristig skuld vid årets slut	21 557 500	20 298 479

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-01-30	2 212 500,00	0,00	470 000,00	1 742 500,00
SBAB	1,33%	2025-02-12	3 037 500,00	0,00	90 000,00	2 947 500,00
SBAB	0,83%	2025-11-14	12 925 000,00	0,00	300 000,00	12 625 000,00
SWEDBANK	4,17%	2026-02-25	4 020 000,00	0,00	120 000,00	3 900 000,00
SWEDBANK	2,70%	2027-04-23	3 480 000,00	0,00	300 000,00	3 180 000,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2027-12-30	2 712 500,00	0,00	70 000,00	2 642 500,00
Summa			28 387 500,00	0,00	1 350 000,00	27 037 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 287 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	521 594	780 281
Ej reskontraförda leverantörsskulder	122 454	108 477
Summa leverantörsskulder	644 048	888 758

Not 22 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	318 760	311 257
Debiterad preliminärskatt	-291 698	-291 698
Summa skatteskulder	27 062	19 559



Not 23 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	1 430	0
Skuld sociala avgifter och skatter	50 288	49 079
Clearing	0	7 527
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 535
Summa övriga skulder	51 718	59 141

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	42 818	43 523
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 271	25 279
Upplupna elkostnader	6 277	4 204
Upplupna vattenavgifter	30 217	29 023
Upplupna värmekostnader	60 322	50 511
Upplupna kostnader för administration	3 273	14 570
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 158	6 695
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 260	705 079
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 596	898 884

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	33 490 000	33 490 000

Je

Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-09-18
Ort och datum

Christer Andersson
Christer Andersson

Yvonne Hultman
Yvonne Hultman

Maria Barta
Maria Barta

Lars Palmqvist
Lars Palmqvist

Johan Ludvigsson
Johan Ludvigsson

Ingela Hagman
Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 september 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 10

Org.nr 766600-1776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

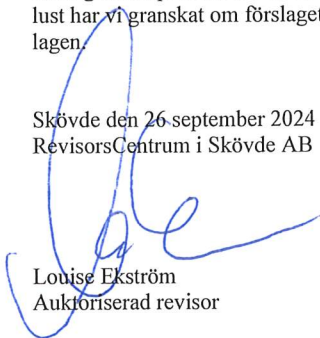
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 26 september 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

RBF Skövdehus nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 10 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

