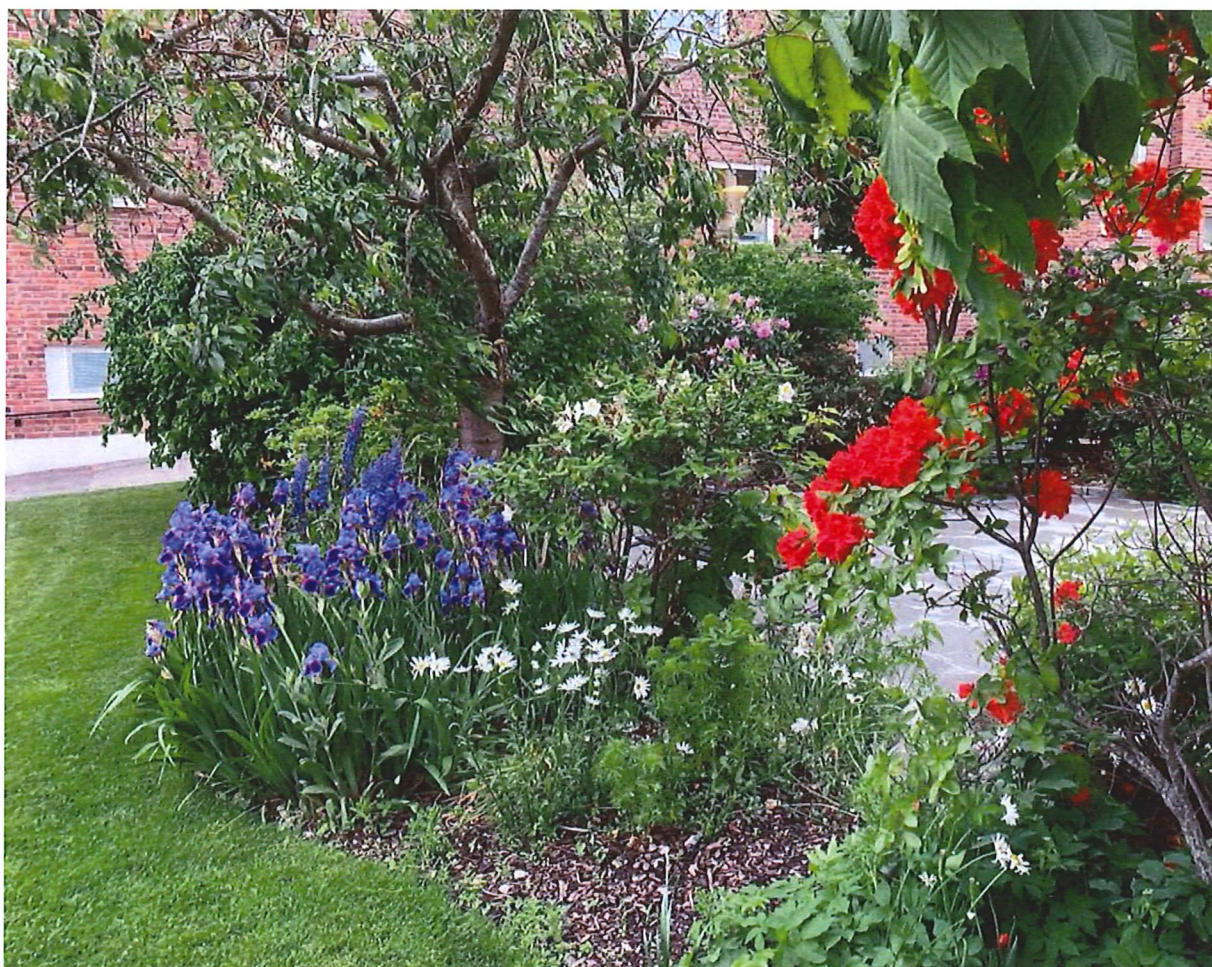


Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skansen U-A
Org nr: 758500-1527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skansen U-A får
härmed avge 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 555 523 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 443 tkr (f.g. år ett överskott på 413 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 538% till 825%.

I resultatet ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 811 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 107 m², vilket motsvarar 3,2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Silverlod 8 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 50 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adress är Karl Gustavsgatan 2-6 A-B i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	17
3 rum och kök	15
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	10
Antal p-platser	10
Laddstolpar med 12 uttag	



Total tomtarea	2 985 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 711 m ²
Total lokalarea	243 m ²

Årets taxeringsvärde	32 507 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 507 000 kr

Riksbyggens kontor i Bohus-Älvsborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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

Avtal	Leverantör
Fastighetsekonomi, teknisk planering och drift	Riksbyggen
Fastighetsskötsel- inre och yttre inkl tillsyn	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB
El- rörlig del	Luleå Energi
Serviceavtal för leverans bredband, telefoni, TV	Telia

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 40 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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. När föreningen framledes aktiverar större underhållskostnader kommer föreningen att byta redovisningsprincip från K2 till K3 och det finansieras genom upptagning av nya lån. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar ett underhållsbehov på 12 114 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 360 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 uppgår till 360 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 2 734 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokalombyggnad till bostad	2009-2010
Lokalombyggnad till bostad	2014-2015
Installationer	2016-2017
Huskropp utvändigt	2016-2017
Renovering lokal	2020-2021
Huskropp utvändigt	2020-2021
Markytor	2021-2022



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Gemensamma utrymmen	17 140
---------------------	--------

Föreningen har under verksamhetsåret 2023-2024 slutfört projekt med installation av 12 st laddstationer. Installationen har tillgångsförts och lagts på avskrivningsplan 10 år med start 1 september 2023.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sten Uddén	Ordförande	2024
Jerry Fors	Vice ordförande och sekreterare	2025
Sara Gustafsson	Ledamot	2024
Carita Johansson	Ledamot	2025
Pia-Lott Hansson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iman Sharafi	Suppleant	2025
Johan Forsberg	Suppleant	2024
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Stefan Andersson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Lönn	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämman den 2023-11-06 antogs första beslutet om nya stadgar, stämman var eniga till beslutet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2023-07-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 767 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



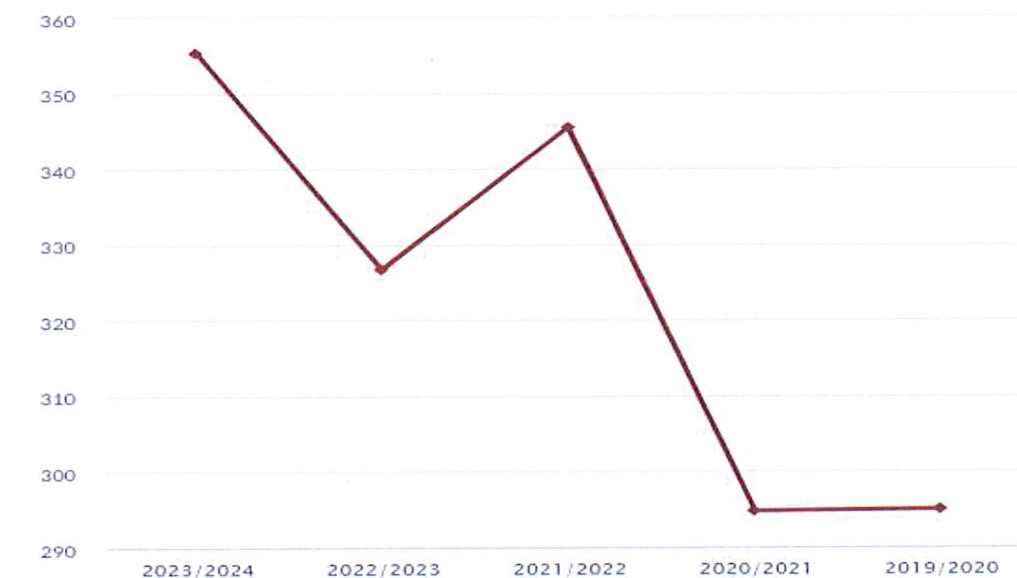
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 289	2 222	2 215	2 186	2 170
Resultat efter finansiella poster*	443	413	141	340	472
Balansomslutning	8 647	8 316	7 910	7 593	7 916
Soliditet %*	95	93	93	95	95
Likviditet %	825	538	422	482	496
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	767	755	755	751	746
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	355	327	309	290	290
Energikostnad kr/kvm*	243	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	280	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

KOSTNADSUTVECKLING



— Driftkostnader exkl underhåll kr/m²

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 044	4 947 100	2 391 327	-157 739	412 519
Disposition enl. årsstämmobeslut				412 519	-412 519
Reservering underhållsfond			360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-17 140	17 140	
Årets resultat					442 590
Vid årets slut	152 044	4 947 100	2 734 187	-88 080	442 590

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	254 780
Årets resultat	442 590
Årets fondreservering enligt stadgarna	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 140
Summa	354 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	354 510
--	----------------

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	2 289 469	2 244 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 859	14 804
Summa rörelseintäkter		2 321 328	2 259 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 066 605	-1 012 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 858	-483 515
Personalkostnader	Not 6	-34 573	-35 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-368 205	-356 546
Summa rörelsekostnader		-1 982 241	-1 887 974
Rörelseresultat		339 088	371 542
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-	3 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	103 502	37 757
Summa finansiella poster		103 502	40 977
Resultat efter finansiella poster		442 590	412 519
Årets resultat		442 590	412 519



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 599 520	4 956 066
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	93 888	-
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	-	130 724
Summa materiella anläggningstillgångar		4 693 408	5 086 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	161 000	161 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		161 000	161 000
Summa anläggningstillgångar		4 854 408	5 247 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	8 840	43 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	193 194	178 756
Summa kortfristiga fordringar		202 034	221 836
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 590 930	2 846 175
Summa kassa och bank		3 590 930	2 846 175
Summa omsättningstillgångar		3 792 964	3 068 011
Summa tillgångar		8 647 372	8 315 800



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 099 144	5 099 144
Fond för yttre underhåll	2 734 187	2 391 327
Summa bundet eget kapital	7 833 331	7 490 471
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-88 080	-157 739
Årets resultat	442 590	412 519
Summa fritt eget kapital	354 510	254 780
Summa eget kapital	8 187 841	7 745 251
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	198 017	310 133
Skatteskulder	7 045	4 995
Övriga skulder	10 801	7 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 668	247 552
Summa kortfristiga skulder	459 531	570 549
Summa eget kapital och skulder	8 647 372	8 315 800



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	339 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	368 205
	707 293
Erhållen ränta	103 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	19 802
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-111 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	719 579
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i inventarier	25 177
Investeringar i pågående byggnation	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 177
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	744 755
Likvida medel vid årets början	2 846 175
Likvida medel vid årets slut	3 590 930



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	58
Standardförbättringar, stam och badrum	Linjär	33
Ombyggnad nr 1 lokal till 2 lgh	Linjär	61
Ombyggnad nr 2 lokal till 1 lgh	Linjär	57
Portar	Linjär	25
12 st laddstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 078 738	2 048 040
Hyror, lokaler	151 150	141 340
Hyror, garage	40 236	39 048
Hyror, p-platser	19 778	19 524
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-696	-
Rabatter	-3 240	-3 240
Elavgifter	3 503	-
Summa nettoomsättning	2 289 469	2 244 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	-1 800	-1 800
Övriga ersättningar, överlåtelse-, pant- och andrahandsavgift	13 397	6 270
Erhållna statliga bidrag, el-stöd	19 962	-
Övriga rörelseintäkter	300	10 334
Summa övriga rörelseintäkter	31 859	14 804

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-17 140	-47 469
Reparationer	-40 322	-73 275
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 570	-90 071
Försäkringspremier	-66 285	-57 309
Kabel- och digital-TV	-52 831	-48 684
Återbäring från Riksbyggen	500	4 100
Serviceavtal	-	-1 039
Obligatoriska besiktningar	-2 763	-
Snö- och halkbekämpning	-11 029	-1 564
Förbrukningsinventarier	-2 122	-729
Vatten	-150 879	-133 148
Fastighetsel	-108 218	-96 009
Uppvärmning	-459 473	-402 739
Sophantering och återvinning	-56 359	-57 474
Förvaltningsarvode drift	-7 113	-7 025
Summa driftskostnader	-1 066 605	-1 012 436



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-453 644	-437 285
Datakostnader	-8 760	-
Arvode, yrkesrevisorer	-17 123	-16 152
Övriga förvaltningskostnader	-17 337	-17 092
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 135	-3 938
Telefon och porto	-4 531	-4 989
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	-2 350
Bankkostnader	-2 979	-1 708
Summa övriga externa kostnader	-512 858	-483 515

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-10 100	-10 100
Sammanträdesarvoden	-18 900	-18 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 300	-1 400
Sociala kostnader	-4 273	-5 077
Summa personalkostnader	-34 573	-35 477

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader, portar	-6 509	-6 509
Avskrivningar tillkommande utgifter	-350 037	-350 037
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 658	-
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-368 205	-356 546

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	-	3 220
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-	3 220

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	441	2 154
Ränteintäkter från likviditetsplacering	102 612	35 449
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	194	18
Övriga ränteintäkter	256	136
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 502	37 757



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 428 230	2 428 230
Mark	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	14 104 867	14 104 867
Portar	162 725	162 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 745 822	16 745 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 434 739	-2 428 230
Tillkommande utgifter	-9 355 017	-9 004 978
	-11 789 756	-11 433 208
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader, portar	-6 509	-6 509
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-350 037	-350 037
	-356 546	-356 546
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 146 302	-11 789 756
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 599 520	4 956 066
Varav		
Mark	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	4 549 520	4 906 066
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	1 107 000	1 107 000
Totalt taxeringsvärde	32 507 000	32 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 319 000</i>	<i>22 319 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 188 000</i>	<i>10 188 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier, 12 st laddstationer	281 458	-
Bidrag naturvårdsverket 2023	-175 911	-
	105 547	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 557	-
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 658	-
	-11 658	-
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 658	-
	-11 658	-
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 658	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 888	-
Varav		
Maskiner och inventarier	93 888	-

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	130 724	-
Årets tillkommande, laddstationer	150 734	130 724
Årets förändring, 12 laddstationer omförts till investering inventarier	-281 458	-
Vid årets slut	-	130 724

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
322 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	161 000	161 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	161 000	161 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	8 840	8 584
Momsfordringar	-	34 495
Summa övriga fordringar	8 840	43 079

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna hyresintäkter, el	1 406	
Upplupna ränteintäkter	27 272	25 592
Förutbetalda försäkringspremier	35 985	30 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 759	111 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 772	11 802
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 194	178 756

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	3 276 013	2 525 081
Transaktionskonto	311 918	318 094
Summa kassa och bank	3 590 930	2 846 175

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna arvoden	1 600	1 400
Upplupna sociala avgifter	502	439
Upplupna elkostnader	7 222	7 480
Upplupna värmekostnader	21 176	17 752
Upplupna kostnader för renhållning	4 325	4 813
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 176	8 987
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 140	8 469
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 028	186 011
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 668	247 552



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sten Uddén

Jerry Fors

Carita Johansson

Sara Gustafsson

Pia-Lott Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

Stefan Andersson
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557526631886

Dokument

213054 Årsredovisning 23-24

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-09-11 11:40:35 CEST (+0200) av Pia-Lott Hansson (PH)

Färdigställt 2024-09-20 17:07:20 CEST (+0200)

Signerare

Pia-Lott Hansson (PH) Riksbyggen pia-lott.hansson@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA-LOTT HANSSON" Signerade 2024-09-11 11:50:58 CEST (+0200)	Sten Uddén (SU) stenudden1945@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN UDDÉN" Signerade 2024-09-11 14:28:39 CEST (+0200)
Jerry Fors (JF) jerry.fors54@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JERRY FORS" Signerade 2024-09-11 14:55:43 CEST (+0200)	Carita Johansson (CJ) carita.johansson56@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARITA JOHANSSON" Signerade 2024-09-17 11:15:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557526631886

Sara Gustafsson (SG)
sarabokenas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Elisabeth Gustafsson"
Signerade 2024-09-11 13:09:40 CEST (+0200)

Stefan Andersson (SA)
Stefan.andersson@uitjanst.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Bertil Andersson"
Signerade 2024-09-17 20:17:25 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
Anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LENNART KARLSSON"
Signerade 2024-09-20 17:07:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skansen i Uddevalla

Org.nr 758500-1527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skansen i Uddevalla 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skansen i Uddevalla 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Stefan Andersson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-09-20 15:08:22 UTC



Stefan Bertil Andersson

Förtroendevald revisor

Serienummer: c9c61fa66b0631[...]5d41f0b3af641

IP: 62.20.xxx.xxx

2024-09-21 08:05:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: FLMEK-Q8LBN-0FKTT-OGJOZ-0YTE6-FYMFV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

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.

Arsavgift

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

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 Skansen U-A

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skansen U-A 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

