

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Källbyhus 1
Org nr: 769000-2733



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Källbyhus 1 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 har sitt säte i Götene Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 705 611 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-04-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-22.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till – 627 473 kr. Orsaken till minusresultatet är att föreningen framförallt har genomfört marksanering under året i samband med ett omfattande projekt. Projektet har omfattat byte av vattenledningar, PCB sanering fönster samt byte av takpapp. Detta projekt har lånefinansierats. Föreningens reparationskostnader, avskrivningar samt räntekostnader har därmed ökat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på höjda taxor. Räntekostnader har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta och nyupptagande av lån. Årets resultat jämfört med budget har minskat med 253 tkr kr p.g.a. övergång av redovisningsprincip. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året har minskat p.g.a årets genomförda projekt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 512% till 74%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 512% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 90 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –1 182 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Källby 6:38 i Götene Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 23 lägenheter samt en uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adress är Björsgårdsvägen 1 A-C och 3 A-C.

Faastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	12
3 rum och kök	8
Summa	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	29

Total tomtarea	9 276 m ²
Total bostadsarea	1 482 m ²
Total lokalarea	45 m ²

Årets taxeringsvärde	6 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 398 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Götene Elförening	Elnät
Enkla Elbolaget i SV AB	El
Götene Vatten & Värme AB	Vatten och avlopp
Fastbit AB	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Panncentralen i Källby tillsammans med Björsgårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18 procent. Panncentralen i Källby förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utrustning för uppvärmning av ingående huskroppar. 

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och planerat underhåll för 1 194 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 305 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 131 tkr (85 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 360 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört Underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Injustering värmesystem	2012	
Byte av armaturer	2015	
Omläggning av takluckor	2015-2016	
P-platser	2018-2019	
Omläggning av tak	2019-2020	Ink. Installation av solcellshybrider
Byte av värmepumpar samt styrsystem	2019-2020	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Marksanering	1 100000
UH installation Vatten och ventilation	89 036
Övrigt, UH administration	5 120 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Nordström	Ordförande	2025
Carina Johansson	Ledamot	2024
Monika Bölin	Ledamot	2024
Håkan Andersson avgick augusti 2024	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Nordström	Suppleant	2024
Nils Erik Larsson	Suppleant	2024
Martin Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	2024
Ansvarig: Louise Ekström		
Monica Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna verksamhetsåret bytt regelverk för redovisning från K2 till K3. Det innebär främst en bokföringsmässig skillnad där föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning. Komponentavskrivning innebär att vid underhåll som är ett utbyte av en komponent kan utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivas av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Detta innebär att underhållsplanen revideras mot tidigare och att framtida kostnader för utbyte av komponenter i fastigheten kommer att skrivas av i stället för att bekostas med medel ur underhållsfonden.

Föreningen har även tagit upp nya lån på 3 400 000 kr för att kunna finansiera projekt PCB sanering fönster och mark samt nya vattenstammar.

PCB sanering i mark har utförts till en kostnad om 1,1 mkr och föreningen har tagit denna kostnad ur sin underhållsfond.

Föreningen har i samband med PCB saneringen skrivit upp sitt markvärde med motsvarande då marknadsvärdet överstiger det tidigare bokförda värdet. Uppskrivningen ökar det egna kapitalet genom att tillföras som uppskrivningsfond.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5 från den 1 juli 2024 samt att man höjde bränsleavgiften med 20%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 665 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 inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

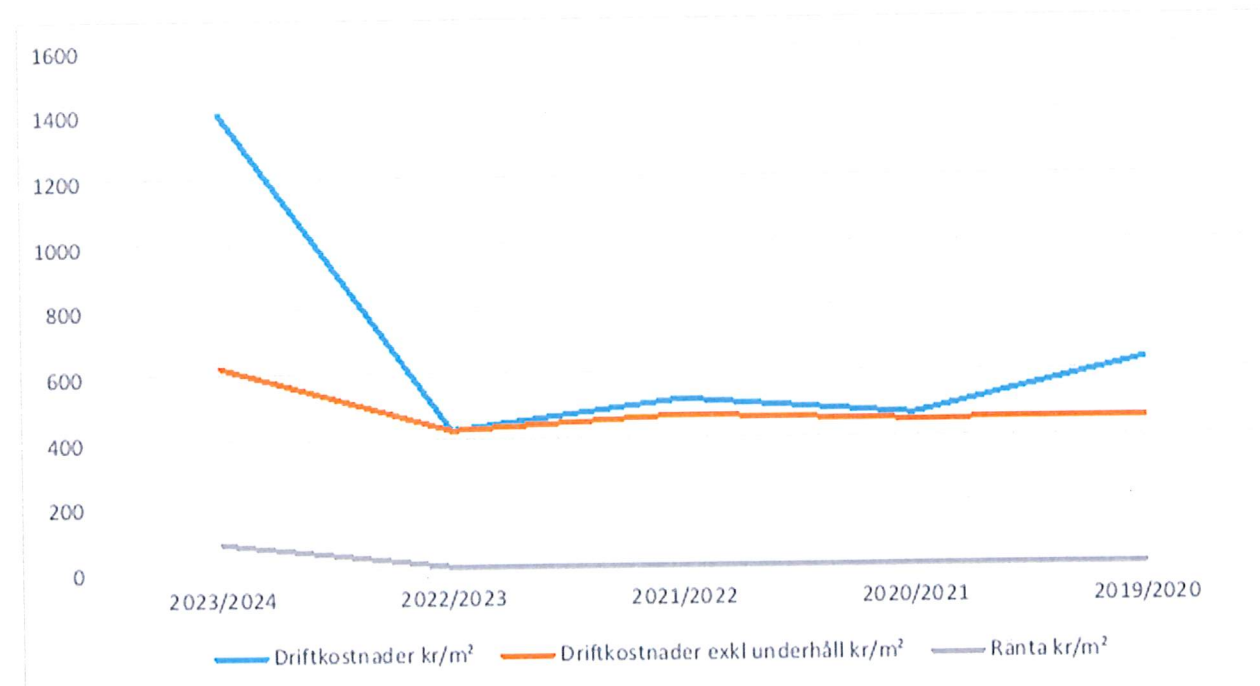
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 239	1 129	1 090	1 090	1 090
Resultat efter finansiella poster*	-1 272	358	149	263	-13
Balansomslutning	5 260	1 986	1 669	1 615	1 596
Årets kassaflöde	-717	355	118	54	281
Soliditet %*	20	63	53	46	30
Likviditet %	74	512	391	158	181
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	85	88	85	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	801	728	702	702	702
Driftkostnader kr/kvm	1 398	422	516	465	628
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	616	422	466	446	452
Energikostnad kr/kvm*	386	300	312	287	283
Underhållsfond kr/kvm	18	440	314	248	136
Reservering till underhållsfond kr/kvm	360	126	116	130	141
Sparande kr/kvm*	42	270	183	227	203
Ränta kr/kvm	101	6	5	5	6
Skuldsättning kr/kvm*	2 481	308	335	361	387
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 557	318	345	372	399
Räntekänslighet %*	3,2	0,4	0,5	0,5	0,6

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust:

Föreningen visar en förlust för det gångna verksamhetsåret. Styrelsen har investerat i att sanera mark och dra om vattenledning, samt bytt papptak. Styrelsen kommer att göra en långtidsbudget där de kommer att hålla kostnaderna och likviditetsutveckling under uppsikt samt att det kommer att innebära avgiftshöjningar om ca 7,5 % per år de närmaste åren. Styrelsen har aktivt sparande på ett inlåningskonto med ränta. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera de framtida ekonomiska åtaganden.

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	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	174 989	0	672 135	41 576	357 764
Disposition enl. årsstämmobeslut				357 764	-357 764
Reservering underhållsfond			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 194 156	1 194 156	
Överföring från uppskrivningsfonden		1 100 000			
Årets resultat					-1 271 629
Vid årets slut	174 989	1 100 000	27 979	1 043 496	-1 271 629

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	399 340
Årets resultat	-1 271 629
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 194 156
Summa	-228 134

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 228 134

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	1 239 024	1 129 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 027	133 077
Summa rörelseintäkter		1 347 051	1 262 261
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-198 219	-31 2888
Underhållskostnader	Not 5	-1 194 156	
Driftskostnader	Not 6	-742 359	-644 123
Övriga externa kostnader	Not 7	-141 655	-128 868
Personalkostnader	Not 8	-79 994	-86 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-90 128	-54 960
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	Not 10	-50 811	0
Summa rörelsekostnader		-2 497 323	-914 434
Rörelseresultat		-1 150 272	347 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	1 645	2 355
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	31 457	16 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-154 460	-8 549
Summa finansiella poster		-121 358	9 937
Resultat efter finansiella poster		-1 271 629	357 764
Årets resultat		-1 271 629	357 764
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-550 000	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 194 156	0
Resultat efter fondförändring		-627 473	164 764

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	4 358 687	370 758
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 15	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 358 687	370 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		4 393 187	405 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	17 677	0
Övriga fordringar	Not 18	4 160	1 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	78 191	95 192
Summa kortfristiga fordringar		100 028	96 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	767 232	1 484 418
Summa kassa och bank		767 232	1 484 418
Summa omsättningstillgångar		867 260	1 580 848
Summa tillgångar		5 260 447	1 986 106

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 989	174 989
Uppskrivningsfond		1 100 000	0
Fond för yttre underhåll		27 979	672 135
Summa bundet eget kapital		1 302 968	847 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 043 496	41 576
Årets resultat		-1 271 629	357 764
Summa fritt eget kapital		-228 134	399 340
Summa eget kapital		1 074 835	1 246 464
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	3 010 334	431 072
Summa långfristiga skulder		3 010 334	431 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	778 738	40 000
Leverantörsskulder		134 424	32 224
Skatteskulder	Not 22	757	1 373
Övriga skulder	Not 23	77 308	78 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	184 051	156 420
Summa kortfristiga skulder		1 175 278	308 570
Summa eget kapital och skulder		5 260 447	1 986 106

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 150 272	347 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 128	54 960
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	50 811	
Utdelningar	1 645	1 665
	-1 007 687	404 452
Erhållen ränta	34 007	8 964
Erlagd ränta	-150 588	-8 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 124 268	404 824
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 149	-9 049
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	124 098	-328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 006 319	395 447
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 028 868	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 028 868	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-82 000	-40 000
Upptagna lån	3 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-717 187	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-717 187	355 447
Likvida medel vid årets början	1 484 418	1 128 971
Likvida medel vid årets slut	767 232	1 484 418
Kassa och Bank BR	767 232	1 484 418

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 för första gången.

Föregående år upprättades årsredovisningen enligt K2 regelverket.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent (fg år 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
Stomme	Linjär	62
El	Linjär	59
Fasad	Linjär	62
Fönster	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	59
Tak	Linjär	25
Vatten och avlopp	Linjär	40
Värme	Linjär	62

Markvärdet 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	985 092	881 312
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 052	-5 052
Hyror, lokaler	38 028	37 424
Hyror, p-platser	15 220	15 420
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 540	-2 260
Bränsleavgifter, bostäder	207 276	202 340
Summa nettoomsättning	1 239 024	1 129 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	0	3 466
Övriga sidointäkter	84 537	74 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Erhållna statliga bidrag	0	30 586
Övriga rörelseintäkter	23 493	24 886
Summa övriga rörelseintäkter	108 027	133 077

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-2 087
Installationer, <i>spolningar, ventilation tvättstuga och diverse elarbeten</i>	-21 922	-19 777
Huskropp, <i>handtag dörr</i>	-221	0
Markytor	0	-1 367
Försäkringsskador, <i>vattenskador</i>	-161 484	-8 057
Sanering	-2 422	0
Övriga utgifter, <i>UH-arvode</i>	-12 170	0
Summa reparationskostnader	-198 218	-31 288

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll installationer, <i>nya utkastare och kopplingsmuttrar</i>	-89 036	0
Underhåll marksanering	0	0
Underhåll Mark	-1 100 000	0
Underhåll övrigt, <i>UH-arvode</i>	-5 120	0
Summa underhållskostnader	-1 194 156	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 908	-19 908
Försäkringspremier	-25 048	-22 649
Kabel- och digital-TV	-38 471	-38 640
Återbäring från Riksbyggen	100	900
Obligatoriska besiktningar	-8 313	-6 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 371
Förbrukningsinventarier	-5 425	-13 008
Fordons- och maskinkostnader	-9 985	-10 304
Vatten	-142 836	-132 519
Fastighetsel	-116 998	-144 263
Uppvärmning	-329 349	-180 577
Sophantering och återvinning	-45 365	-40 000
Förvaltningsarvode drift	-760	-1 794
Summa driftskostnader	-742 359	-644 123

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-98 283	-93 403
Arvode, yrkesrevisor	-22 543	-17 597
Övriga förvaltningskostnader	-4 488	-3 410
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 298	-3 465
Medlems- och föreningsavgifter	-9 566	-8 966
Bankkostnader	-2 478	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-141 655	-128 868

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-62 539	-71 004
Styrelsearvoden	-6 500	-7 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 576	-1 000
Pensionskostnader	-2 669	-3 030
Sociala kostnader	-5 710	-3 949
Summa personalkostnader	-79 994	-86 483

Medelantalet anställda har under året varit X personer. 

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-90 128	-54 960
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-90 128	-54 960

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-50 811	0
Summa övriga rörelsekostnader	-50 811	0

Not 11 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	1 645	1 665
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	690
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 645	2 355

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	292	3 554
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 123	12 471
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	90
Övriga ränteintäkter	42	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 457	16 131

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-115 650	-8 549
Övriga finansiella kostnader	-38 810	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 460	-8 549

Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 836 579	1 836 579
Mark	37 104	37 104
	1 873 683	1 873 683
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 028 868	
	3 028 868	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar tak	-36 732	0
Avyttringar och utrangeringar vatten	-146 926	0
	-183 658	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 718 893	1 873 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 502 925	-1 447 965
	-1 502 925	-1 447 965
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-90 128	-54 960
Utrangering tak	24 779	0
Utrangering stammar	108 068	0
	42 719	-54 960
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 460 206	-1 502 925
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	1 100 000	0
	1 100 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 358 687	370 758
Varav		
Byggnader	3 221 583	333 654
Mark	1 137 104	37 104
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 296 000	6 296 000
Lokaler	102 000	102 000
Totalt taxeringsvärde	6 398 000	6 398 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 090 000</i>	<i>5 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 308 000</i>	<i>1 308 000</i>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	75 761	75 761
	75 761	75 761
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 761	75 761
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-75 761	-75 761
	-75 761	-75 761
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Garantikapital 69 st	34 500	34 500
Summa andra långfristiga fordringar	34 500	34 500

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	100	0
Kundfordringar	17 577	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 677	0

Not 18 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 280	1 238
Andra kortfristiga fordringar	2 880	0
Summa övriga fordringar	4 160	1 238

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 426	8 977
Förutbetalda försäkringspremier	13 912	11 137
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 080	24 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 401	9 660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 373	41 356
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 191	95 192

Not 20 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	398 615	884 942
Transaktionskonto	368 617	599 477
Summa kassa och bank	767 232	1 484 418

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	3 789 072	471 072
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-96 000	-40 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-682 738	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 010 334	431 072

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-12-01	146 738,00	0,00	32 000,00	114 738,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-08-30	0,00	600 000,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	4,79%	2026-09-30	0,00	2 800 000,00	42 000,00	2 758 000,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2026-12-01	324 334,00	0,00	8 000,00	316 334,00
Summa			471 072,00	3 400 000,00	82 000,00	3 789 072,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 96 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 384 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 309 072 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 22 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	757	1 373
Summa skatteskulder	757	1 373

Not 23 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	70 820	68 668
Skuld sociala avgifter och skatter	6 488	9 885
Summa övriga skulder	77 308	78 553

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	4 492	620
Upplupna driftskostnader	1 176	980
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 550	0
Upplupna elkostnader	8 176	3 330
Upplupna vattenavgifter	36 739	34 104
Upplupna värmekostnader	6 567	0
Upplupna kostnader för renhållning	551	1 053
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 800	103 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 051	156 420

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	3 813 600	1 960 000
Varav i eget förvar	0	767 000

Not Eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Ansvarsförbindelser	2 448	2 448

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-10-01

Ort och datum



Ove Nordström



Carina Johansson



Monika Bölin

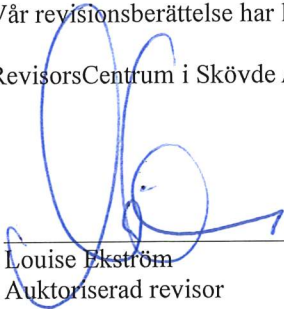


Martin Johansson i egenskap av suppleant

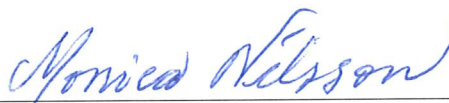
Vår revisionsberättelse har lämnats

14 oktober 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Monica Nilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Källbyhus nr 1

Org.nr 769000-2733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Källbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i ömlighet 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Brf Källbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

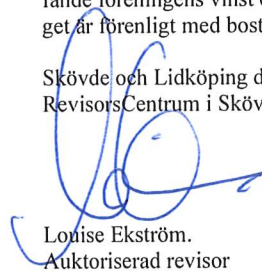
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

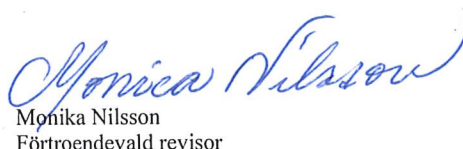
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 Lidköping den 14 oktober 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström.
Auktoriserad revisor



Monica Nilsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

RBF Källbyhus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Källbyhus 1 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

