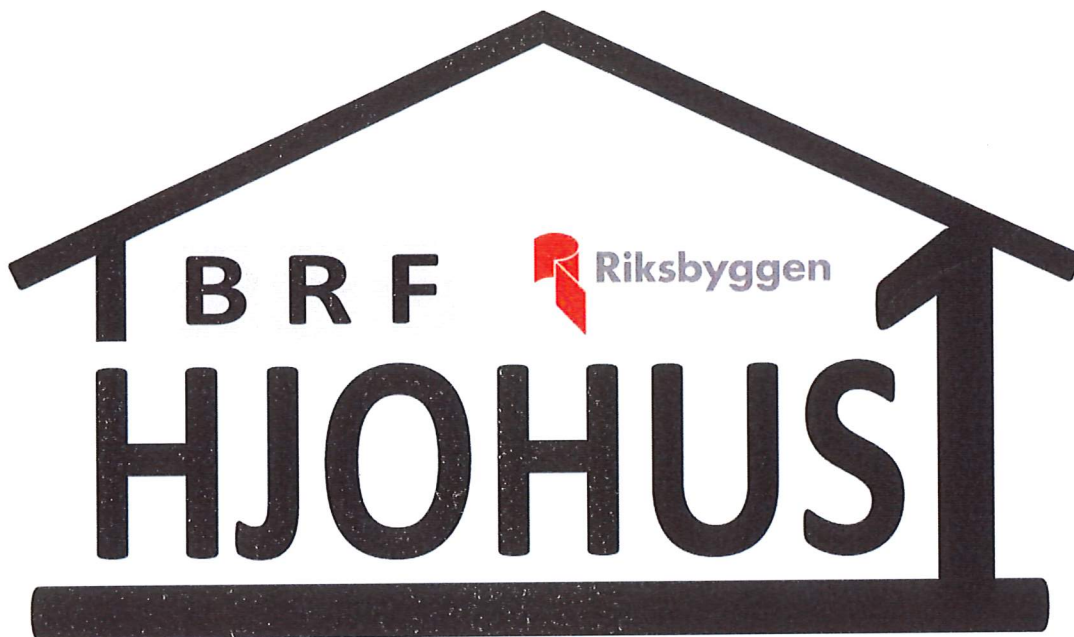

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Hjohus nr 1
Org nr: 767200-0879



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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hjöhus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 2 292 042 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-01. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Hjo kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är 63 tkr lägre än föregående år. Föreningen har under året haft högre intäkter från höjda årsavgifter men högre kostnader för värme, vatten och sophantering jämfört med föregående år. Räntekostnaden är lägre jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 51 tkr. Det är framför allt el- och räntekostnaden som är lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.


Föreningens likviditet har under året förändrats från 120% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 340 % till 271%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 763 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrskenet 1 i Hjo kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Det finns även ett kallgarage med 6 platser som är uppfört 2010 samt ett miljöhus som färdigställdes 2013. Fastigheternas adress är Sturegatan 7 och Vasagatan 10-12 i Hjo.

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

Lägenhetsfördelning**Standard** **Antal**

1 rok	12 st
2 rok	34 st
3 rok	22 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3 st
Garage	18 st
P-platser	35 st


Total tomtarea	6 962 m ²
Total bostadsarea	4 124 m ²
Total lokalarea	276 m ²

Årets taxeringsvärde	34 572 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 548 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone
Kabel-TV, Fjärrvärme samt elleveranser	Hjo Energi 

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 209 tkr och planerat underhåll för 168 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 892 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 489 tkr (111 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 380 tkr (86 kr/m²). Underhållsfonden uppgår vid bokslutsdatum till 2 251 459 kr (512kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omläggning av tak	1992
Stambyte	1994-1995
Installation av hiss	1994-1995
Byte av takpapp	2012
Kallgarage, 6 platser	2009-2010
Fönsterbyte	2016
Fasader	2019
Målning trapphus	2021
Utemiljö	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	48 963
Kanalrensning Ventilation, Avgasare värmesystem	112 352
Övrigt	6 906

Planerat underhåll

	År
Trapphus	2027
Hissar	2028 <i>Je</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bruno Nyberg	Ordförande	2026
Anders Brandoff	Sekreterare	2025
Ellen Samuelsson	Vice ordförande	2025
Ulla Günzel	Ledamot	2026
Alfons Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelika Aronsson	Suppleant	2025
Liliane Josefsson	Suppleant	2026
Jessica Bäck Silfors	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025
Mats Sundin	Förtroendevald revisor	Avgått 2025
Vera Lindroos	Revisorssuppleant	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Johansson	2025
Monica Bengtsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en extra amortering på föreningens lån med 1 000 000 kr.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 640 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 410	3 337	3 255	3 248	3 182
Resultat efter finansiella poster*	278	503	-2 754	67	498
Soliditet %*	34	29	25	35	44
Likviditet %, inkl låneomförhandlingar	50	120	97	90	120
Likviditet %, exkl låneomförhandlingar	271	340	252	183	373
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	94	96	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	774	756	756	738
Driftkostnader kr/kvm	382	315	1 058	418	331
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	344	314	317	302	259
Energikostnad kr/kvm*	193	181	173	172	155
Underhållsfond kr/kvm	512	236	151	836	883
Reservering till underhållsfond kr/kvm	86	86	57	68	80
Sparande kr/kvm*	212	226	222	229	284
Ränta kr/kvm	27	42	31	27	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 646	1 970	2 066	2 191	1 599
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 756	2 102	2 205	2 337	1 706
Räntekänslighet %*	2,2	2,7	2,9	3,1	2,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:


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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	279 689	1 039 680	1 920 731	503 273
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			503 273	-503 273
Reservering underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 221	168 221	
Årets resultat				278 451
Vid årets slut	279 689	2 251 459	1 212 225	278 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 424 003
Årets resultat	278 451
Årets fondreservering enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 221
Summa	1 490 675

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 490 675

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 409 548	3 337 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 060	29 112
Summa rörelseintäkter		3 413 608	3 366 174
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-209 456	-202 219
Underhållskostnader	Not 5	-168 220	-6 749
Driftskostnader	Not 6	-1 304 717	-1 178 568
Övriga externa kostnader	Not 7	-850 376	-821 882
Personalkostnader	Not 8	-47 733	-48 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-484 612	-484 612
Summa rörelsekostnader		-3 065 113	-2 742 866
Rörelseresultat		348 495	623 308
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 855	3 508
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	45 725	63 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-119 624	-186 908
Summa finansiella poster		-70 044	-120 036
Resultat efter finansiella poster		278 451	503 273
Årets resultat		278 451	503 273
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-380 000	-380 000
Ianspråktagande av underhållsfond		168 221	6 749
Årets resultat efter fondförändring		66 672	130 022

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	9 046 915	9 531 526
Summa materiella anläggningstillgångar		9 046 915	9 531 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	34 000	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	34 000
Summa anläggningstillgångar		9 080 915	9 565 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	124 293	68 110
Övriga fordringar	Not 16	206 492	63 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	257 015	253 419
Summa kortfristiga fordringar		587 800	385 345
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 210 458	3 051 304
Summa kassa och bank		2 210 458	3 051 304
Summa omsättningstillgångar		2 798 258	3 436 649
Summa tillgångar		11 879 173	13 002 176

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	279 689	279 689	
Reservfond	5 951	5 951	
Fond för yttre underhåll	2 251 459	1 039 680	
Summa bundet eget kapital	2 537 099	1 325 320	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 212 224	1 920 731	
Årets resultat	278 451	503 273	
Summa fritt eget kapital	1 490 675	2 424 003	
Summa eget kapital	4 027 774	3 749 323	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 250 000	6 387 500
Summa långfristiga skulder		2 250 000	6 387 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 992 040	2 279 540
Leverantörsskulder	Not 20	280 750	262 729
Skatteskulder	Not 21	0	12 148
Övriga skulder	Not 22	22 097	28 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	306 512	282 583
Summa kortfristiga skulder		5 601 399	2 865 352
Summa eget kapital och skulder		11 879 173	13 002 176

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	348 495	623 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 612	484 612
Utdelningar	3 855	3 508
	836 962	1 111 428
Erhållen ränta	60 643	50 094
Erlagd ränta	-124 463	-180 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	773 142	981 493
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-216 729	-46 862
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	27 741	-8 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 154	926 082
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 425 000	-425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 425 000	-425 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-840 846	501 082
Likvida medel vid årets början	3 051 304	2 550 223
Likvida medel vid årets slut	2 210 458	3 051 304
Kassa och Bank BR	2 210 458	3 051 304

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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


Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad	Linjär	
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	30
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	40
El	Linjär	30
Inre ytskit och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	35
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stamrenovering	Linjär	40
Nybyggnation garage	Linjär	25
Nybyggnation Miljöhus	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Utemiljö - 8 nya p-platser, cykelgarage osv	Linjär	20

Komponentindelning

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

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 638 716	2 561 700
Hyror, lokaler	4 800	4 300
Hyror, garage	65 088	65 088
Hyror, p-platser	32 800	31 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 700	-1 100
Bränsleavgifter, bostäder	547 224	547 224
Kabel-tv-avgifter	83 232	83 232
Övriga avgifter	28 104	28 104
Övriga ersättningar	11 898	17 476
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-62
Summa nettoomsättning	3 409 548	3 337 062

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	23 529
Övriga rörelseintäkter	4 060	5 583
Summa övriga rörelseintäkter	4 060	29 112

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	-3 961	-3 548
Tvättutrustning	-4 357	0
VA/Sanitet	-23 641	-24 570
Värme	-22 266	-17 361
Ventilation	-7 150	-15 743
El	-12 780	-5 771
Hissar	-22 111	-36 352
Låssystem	-22 764	-18 264
Tak	0	-3 125
Fasader	-2 798	-1 000
Balkonger	0	-1 520
Dörrar & Portar	0	-2 778
Planteringar	0	-729
Garage och P-platser	-3 138	-1 500
Övriga reparationer	-8 240	-7 454
Vattenskador	-76 250	-62 500
Summa reparationskostnader	-209 456	-202 219

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättutrustning	-48 963	0
Värme	-54 750	0
Ventilation	-37 500	0
El	-8 276	0
Hissar	-11 826	-6 135
Markytor	0	0
Markytor Planteringar	0	0
Övrigt underhåll	-6 906	-614
Summa Underhållskostnader	-168 220	-6 749

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 320	-109 560
Försäkringspremier	-62 281	-53 408
Kabel- och digital-TV	-94 623	-91 173
Återbäring från Riksbyggen	2 400	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-800	-764
Serviceavtal	-32 653	-30 276
Obligatoriska besiktningar	-41 952	-3 884
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 176
Förbrukningsinventarier	-31 275	-15 205
Vatten	-182 204	-165 289
Fastighetsel	-105 941	-105 748
Uppvärmning	-559 422	-523 496
Sophantering och återvinning	-86 520	-79 152
Förvaltningsarvode utöver avtal	-3 124	-238
Summa driftskostnader	-1 304 717	-1 178 568

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-767 068	-737 283
IT-kostnader	-8 113	-18 259
Arvode, yrkesrevisorer	-23 486	-24 241
Övriga förvaltningskostnader	-30 590	-11 093
Kreditupplysningar	0	-4 183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 264	-16 206
Kontorsmateriel	0	-3 063
Medlems- och föreningsavgifter	-2 074	-4 148
Konsultarvoden	-1 231	0
Bankkostnader	-3 550	-3 407
Summa övriga externa kostnader	-850 376	-821 882

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-27 700	-26 000
Sammanträdesarvoden	-8 400	-11 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 800	-2 000
Sociala kostnader	-6 833	-6 436
Summa personalkostnader	-47 733	-48 836

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-396 626	-396 626
Avskrivning Markanläggningar	-87 986	-87 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-484 612	-484 612

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 855	3 508
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 855	3 508

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 322	62 394
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	22
Övriga ränteintäkter	403	948
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 725	63 364

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-119 624	-186 908
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 624	-186 908

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 399 850	17 399 850
Mark	375 000	375 000
Markanläggning	1 856 208	1 856 208
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 631 058	19 631 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 601 045	-9 204 419
Markanläggning	-498 487	-410 501
	-10 099 532	-9 614 920
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 626	-396 626
Årets avskrivning på markanläggning	-87 986	-87 986
	-484 612	-484 612
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 584 143	-10 099 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 046 915	9 531 526
Varav		
Byggnader	7 402 180	7 798 805
Mark	375 000	375 000
Tillkommande komponenter	1 269 735	1 357 721
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	372 000	348 000
Totalt taxeringsvärde	34 572 000	34 548 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 207 000</i>	<i>27 207 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 365 000</i>	<i>7 341 000</i>

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
68 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	34 000	34 000
Summa andra långfristiga fordringar	34 000	34 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	124 293	68 110
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	124 293	68 110

Not 16 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	35 520	48 149
Momsfordringar	0	-142
Andra kortfristiga fordringar	170 328	15 809
Skattefordringar	644	0
Summa övriga fordringar	206 492	63 816

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 736	32 655
Förutbetalda försäkringspremier	32 620	29 662
Förutbetalda driftkostnader	10 980	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	195 679	187 857
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 245
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 015	253 419

Not 18 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 755 536	1 895 296
Transaktionskonto	454 922	1 156 009
Summa kassa och bank	2 210 458	3 051 304

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	7 242 040	8 667 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	-425 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 567 040	-1 854 540
Långfristig skuld vid årets slut	2 250 000	6 387 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,46%	2025-09-01	1 954 540,00	0,00	1 100 000,00	854 540,00
SWEDBANK	1,23%	2025-09-25	4 062 500,00	0,00	125 000,00	3 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-07-30	2 650 000,00	0,00	200 000,00	2 450 000,00
Summa			8 667 040,00	0,00	1 425 000,00	7 242 040,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 117 040 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 567 040 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	25 162	21 879
Ej reskontraförda leverantörsskulder	255 588	240 850
Summa leverantörsskulder	280 750	262 729

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	644	13 032
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	106 320	106 080
Debiterad preliminärskatt	-106 964	-106 964
Summa skatteskulder	0	12 148

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	18 050	17 968
Clearing	4 047	10 384
Summa övriga skulder	22 097	28 352

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	5 032	9 871
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 557	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 677
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 923	266 099
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 512	282 583

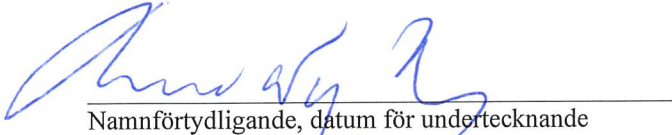
Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 859 100	12 859 100 <i>le</i>

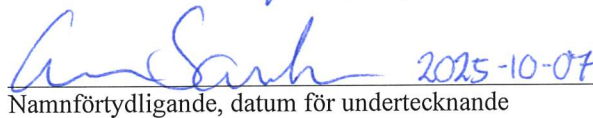
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 oktober 2025.

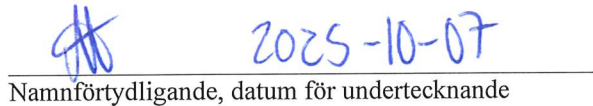
Årsredovisningen undertecknas


Namnförtydligande, datum för undertecknande

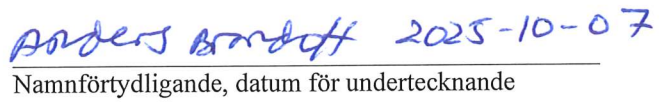
Bruno Nyberg,

 2025-10-07
Namnförtydligande, datum för undertecknande

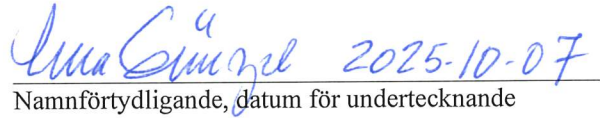
Ellen Samuelsson,

 2025-10-07
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alfons Andersson,

 2025-10-07
Namnförtydligande, datum för undertecknande

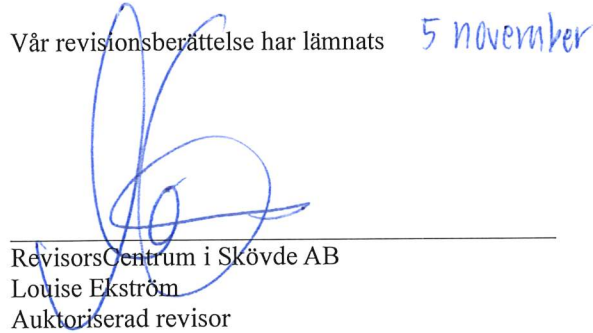
Anders Brandoff,

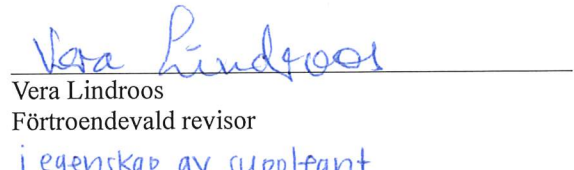
 2025-10-07
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulla Günzel,

Vår revisionsberättelse har lämnats

5 november 2025


RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Vera Lindroos
Förtroendevald revisor

i egenskap av suppleant



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hjöhus nr 1

Org.nr 767200-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets/Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 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 RBF Hjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 överträdelse 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 & Hjo den 5 november 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Vera Lindroos
Förtroendevald revisor
i egenskap av suppleant

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Hjohus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Hjohus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

