

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skövdehus nr 13
Org nr: 7666001842



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat före fondförändring är -1 972 364 kr, vilket är lägre än föregående år. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 470 721 kr, att jämföra med 119 619 kr föregående år. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och även räntekostnaden har ökat. Kostnaderna för reparationer är lägre än föregående år samt föreningen har fått mer i ränteintäkter än tidigare år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 145 tkr. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 126%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 under året ändrats från 280% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 945 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -27 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södra Rosenhaga 1-14 i Skövde kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-1968. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 26 024 512 kr. Standardförbättring i form av bl.a. stambyte utfördes 2005-2006 till en total kostnad om 54 425 486 kr. Under år 2009-2010 genomfördes ett byte av samtliga lägenhetsfönster till en kostnad om 16 788 000 kr, varav 14 980 000 kr tillfördes fastighetens bokförda värde. Fastighetens adress är Rosenhagavägen 2-26 i Skövde

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	42
3 rum och kök	120
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	112
Antal p-platser	114

Total tomtarea 11 102 m²

Bostäder bostadsrätt 14 550 m²

Total bostadsarea 14 550 m²

Lokaler hyresrätt 1 102 m²

Total lokalarea 1 102 m²

Årets taxeringsvärde 190 260 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 190 260 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,85 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Årets andelsutdelning blev 6 270 kr och återbäringen blev 26 300 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Skövde Nät AB	Elnät
Luleå Energi AB	Elhandel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Securitas	Bevakningstjänster
Bravida	Porttelefoni
Eways	Laddstolpar

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 314 tkr och planerat underhåll för 4 943 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 091 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 409 tkr (154 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 500 tkr (160 kr/m²). Underhållsfonden uppgår vid bokslutsdatum till 5 810 717 kr och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, entréer samt garage	2014-15
Markytor	2015-16
Installationer, utebelysning	2015-16
Utvändig målning, huskropp	2016-18
Markinventarier, ny lekplats	2016-19
Barnvagnsförråd i trapphus	2017-19
Takbyte	2020
Utemiljö, stödmurar och belysning	2020
Utemiljö, sopkasuner	2020
Ventilationsfläkt	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer Värme	52 927
Entrédörrar, passagesystem	4 190 418
Markytor	169 232
Rivning Garage	101 631
Övrigt	428 878

Planerat underhåll

	År
Värmeanläggning	2023-24
Balkonger, skärmtak	2023-25
Trapphusmålning	2023-25

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kathrin Strand	Ordförande	2023
Anton Andersson	Ledamot	2024
Lars Lekman	Ledamot	2024
Susanne Gustafsson	Ledamot	2023
Frieder Hessenmöller	Ledamot	2024
Johan Lövgren	Ledamot	2023
Robin Pettersson	Ledamot Riksbyggen	Avgått augusti 2023
Jessica Bäck Silfors	Ledamot Riksbyggen	Tillträtt augusti 2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Celestine Ndifor	Suppleant	2023
Lise-Lotte Lillienberg	Suppleant	2023
Pauliné Gustavsson	Suppleant	2023
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde		
Huvudansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna verksamhetsåret har föreningen färdigställt arbetet med att byta entrédörrar och passersystem. Projektet har fördelats så att 90 % av totala kostnaden anses vara underhåll av redan befintlig byggnad och den kostnaden har kostnadsförts under året och belastat underhållsfonden. Resterande 10 % har bedömts vara nya funktioner som har aktiverats som en anläggningstillgång och skrivs av på en 20-årsperiod. Under året har även en äldre garagebyggnad vid parkeringen rivits och på den platsen har föreningen arbetat med att uppföra 12 laddplatser för elbil.

Medlemsinformation

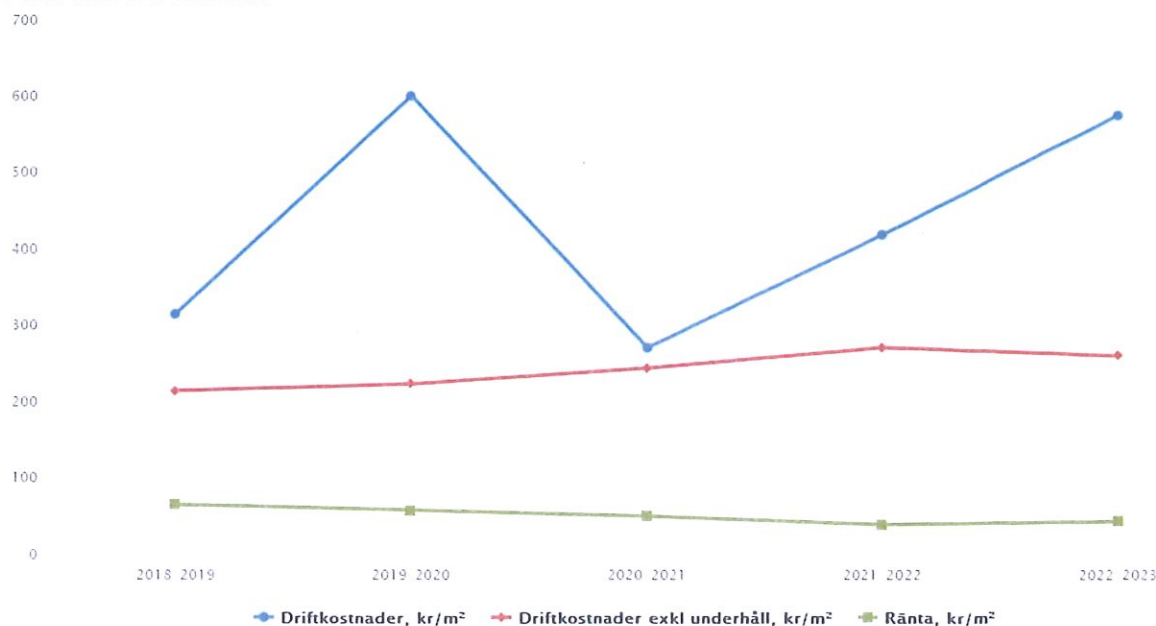
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 261 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 263 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-07-01 då den höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	11 726	11 615	11 527	11 443	11 339
Resultat efter finansiella poster	-1 972	294	2 396	-2 938	566
Resultat exklusive avskrivningar	-27	2 233	4 335	-1 072	3 288
Avsättning till underhållsfond kr/m²	160	160	160	173	160
Balansomslutning	57 331	62 926	62 218	62 486	67 074
Soliditet %	15	17	16	12	16
Likviditet %, exkl låneomförhandlingar	284	280	381	276	437
Likviditet %, inkl låneomförhandlingar	126	154	96	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	667	661	654	648	641
Bränsletillägg, kr/m²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m²	576	419	271	601	315
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	260	271	244	223	214
Ränta, kr/m²	43	39	50	58	65
Underhållsfond, kr/m²	371	527	516	383	589
Lån, kr/m²	2 970	3 090	3 209	3 329	3 429

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. ✓

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 169 883	8 253 803	721 376	294 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			294 016	-294 016
Reservering underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 943 086	4 943 086	
Årets resultat				-1 972 365
Vid årets slut	1 169 883	5 810 717	3 458 478	-1 972 365

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 015 392
Årets resultat	-1 972 365
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 943 086
Summa	1 486 113

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 486 113

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 726 840	11 614 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 039	57 200
Summa rörelseintäkter		11 900 879	11 671 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 009 614	-6 564 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 279 097	-2 210 654
Personalkostnader	Not 6	-152 785	-140 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 944 896	-1 938 825
Summa rörelsekostnader		-13 386 393	-10 854 490
Rörelseresultat		-1 485 514	817 335
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 670	44 356
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	161 169	38 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-668 691	-606 215
Summa finansiella poster		-486 851	-523 319
Resultat efter finansiella poster		-1 972 365	294 016
Årets resultat		-1 972 365	294 016

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 621 038	45 837 431
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	369 169	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 990 206	45 837 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	313 500	313 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		313 500	313 500
Summa anläggningstillgångar		45 303 706	46 150 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	465	10 529
Övriga fordringar	Not 15	81 303	80 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	996 940	743 298
Summa kortfristiga fordringar		1 078 708	834 281
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 948 094	15 940 677
Summa kassa och bank		10 948 094	15 940 677
Summa omsättningstillgångar		12 026 802	16 774 958
Summa tillgångar		57 330 509	62 925 889

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 169 883	1 169 883
Fond för yttre underhåll		5 810 717	8 253 803
Summa bundet eget kapital		6 980 600	9 423 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 458 478	721 376
Årets resultat		-1 972 365	294 016
Summa fritt eget kapital		1 486 113	1 015 392
Summa eget kapital		8 466 712	10 439 077
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	39 399 354	41 608 342
Summa långfristiga skulder		39 399 354	41 408 342
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 092 988	6 752 700
Leverantörsskulder	Not 19	986 214	2 852 880
Skatteskulder	Not 20	26 594	13 364
Övriga skulder	Not 21	69 794	62 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 288 853	1 196 694
Summa kortfristiga skulder		9 464 442	10 878 470
Summa eget kapital och skulder		57 330 509	62 925 889

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	35-40 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Markinventarier, sopkasuner	Linjär	15 år
Installationer, porttelefoni	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✓

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 707 940	9 612 070
Hyror, lokaler	99 260	99 360
Hyror, garage	350 759	324 460
Hyror, p-platser	29 803	40 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 358	-24 627
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 607	-1 121
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 933	-40 000
Bränsleavgifter, bostäder	1 602 976	1 604 484
Summa nettoomsättning	11 726 840	11 614 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	46 033	52 777
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-256	240
Erhållna statliga bidrag	107 877	0
Övriga rörelseintäkter	20 385	4 183
Summa övriga rörelseintäkter	174 039	57 200

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-4 943 086	-2 325 603
Reparationer	-314 052	-492 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-341 227	-316 161
Försäkringspremier	-181 413	-166 155
Kabel- och digital-TV	-433 805	-433 721
Återbäring från Riksbyggen	26 300	25 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 753	0
Obligatoriska besiktningar	-18 275	-92 138
Bevakningskostnader	-16 107	-3 207
Övriga utgifter, köpta tjänster	-40 882	-56 724
Drift och förbrukning, övrigt	-1 825	0
Förbrukningsinventarier	-33 163	-13 773
Vatten	-360 745	-339 304
Fastighetsel	-409 439	-335 411
Uppvärmning	-1 606 492	-1 699 699
Sophantering och återvinning	-278 929	-282 793
Förvaltningsarvode drift	-52 721	-32 365
Summa driftskostnader	-9 009 614	-6 564 017

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-2 149 533	-2 099 125
IT-kostnader	-5 101	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 631	-22 381
Övriga förvaltningskostnader	-19 961	-15 318
Kreditupplysningar	-1 032	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 062	-59 588
Medlems- och föreningsavgifter	-10 395	-10 395
Konsultarvoden	-7 425	0
Bankkostnader	-5 822	-2 490
Övriga externa kostnader	-1 134	-1 134
Summa övriga externa kostnader	-2 279 097	-2 210 654

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-110 280	-102 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 207	-3 900
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-32 798	-34 794
Summa personalkostnader	-152 785	-140 994

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-266 108	-266 108
Avskrivning Markinventarier	-34 956	-34 956
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 637 761	-1 637 761
Avskrivning Installationer	-6 071	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 944 896	-1 938 825

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning Länsförsäkringar	14 400	14 260
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	6 270	30 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 670	44 356

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 863	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	150 060	38 454
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	398	86
Övriga ränteintäkter	849	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	161 169	38 540

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-663 887	-606 215
Övriga räntekostnader	-4 804	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-668 691	-606 215

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 808 408	23 808 408
Mark	2 491 104	2 491 104
Tillkommande utgifter	69 405 486	69 405 486
Markanläggning	5 322 159	5 322 159
Markinventarier	524 344	524 344
	101 551 501	101 551 501
Årets anskaffningar		
Tillkommande installationer porttelefon	728 503	0
	728 503	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 280 004	101 551 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 808 408	-23 808 408
Tillkommande utgifter	-30 301 052	-28 663 291
Markanläggningar	-1 517 220	-1 251 112
Markinventarier	-87 391	-52 434
	-55 714 070	-53 775 245
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 637 761	-1 637 761
Årets avskrivning markanläggningar	-266 108	-266 108
Årets avskrivning markinventarier	-34 956	-34 956
Årets avskrivning tillkommande installationer porttelefon	-6 071	0
	-1 944 895	-1 938 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 658 966	-55 714 070
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 621 038	45 837 430
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 491 104	2 491 104
Tillkommande utgifter	37 466 673	39 104 434
Markanläggningar	3 538 831	3 804 939
Markinventarier	401 997	436 953
Installationer porttelefon	722 432	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	4 260 000	4 260 000
Totalt taxeringsvärde	190 260 000	190 260 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 670 000</i>	<i>129 670 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 590 000</i>	<i>60 590 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Laddplatser	369 169	0
Vid årets slut	369 169	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
627 garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	313 500	313 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	313 500	313 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-35	10 529
Kundfordringar	500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	465	10 529

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	81 303	80 454
Summa övriga fordringar	81 303	80 454

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	92 810	20 741
Förutbetalda försäkringspremier	96 373	85 040
Förutbetalda driftkostnader	2 456	2 044
Förutbetalt förvaltningsarvode	546 892	527 040
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 547	108 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 861	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	996 940	743 298

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	8 975 041	13 246 062
Transaktionskonto	1 973 053	2 694 615
Summa kassa och bank	10 948 094	15 940 677

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	46 492 342	48 361 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 868 700	-1 868 700
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 224 288	-4 884 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 399 354	41 608 342

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2024-06-19	5 456 480,00	0,00	116 096,00	5 340 384,00
SWEDBANK	0,93%	2024-12-20	2 451 468,00	0,00	480 000,00	1 971 468,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-06-30	8 347 800,00	0,00	194 400,00	8 153 400,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-12-01	8 568 000,00	0,00	252 000,00	8 316 000,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-03-30	5 251 214,00	0,00	328 204,00	4 923 010,00
SWEDBANK	1,43%	2027-10-25	7 762 500,00	0,00	230 000,00	7 532 500,00
SWEDBANK	4,31%	2028-02-25	5 032 000,00	0,00	148 000,00	4 884 000,00
SWEDBANK	1,99%	2029-04-25	5 491 580,00	0,00	120 000,00	5 371 580,00
Summa			48 361 042,00	0,00	1 868 700,00	46 492 342,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 5 340 384 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 868 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 474 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 148 842 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	928 921	2 852 880
Ej reskontraförda leverantörsskulder	57 293	0
Summa leverantörsskulder	986 214	2 852 880

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	342 921	329 691
Debiterad preliminärskatt	-316 327	-316 327
Summa skatteskulder	26 594	13 364

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	69 794	62 832
Summa övriga skulder	69 794	62 832

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	67 273	61 398
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 267	6 226
Upplupna elkostnader	26 104	0
Upplupna vattenavgifter	30 356	0
Upplupna värmekostnader	66 023	0
Upplupna kostnader för administration	58 870	199 214
Upplupna styrelsearvoden	41 723	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 907	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	946 329	929 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 288 853	1 196 694

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	59 117 000	59 117 000

Styrelsens underskrifter

Skövde 2023-10-12

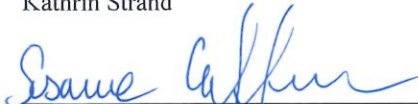
Ort och datum



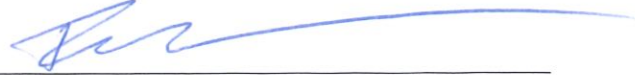
Kathrin Strand



Johan Lövgren



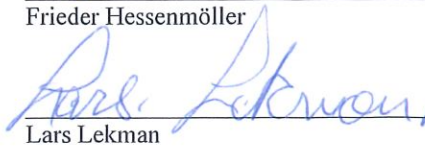
Susanne Gustafsson



Frieder Hessenmöller



Anton Andersson



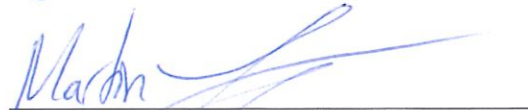
Lars Lekman



Jessica Bäck Silfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson

RevisorsCentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13
Org.nr 766600-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

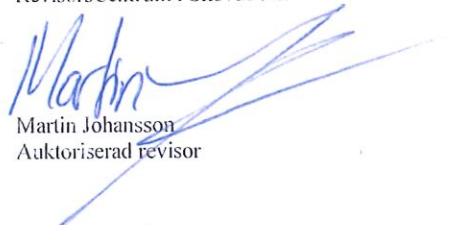
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 26 oktober 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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 22 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 13 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

