
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skövdehus nr 14
Org nr: 766600-3269



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.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2023-11-13

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen:
 - a. Inga
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Medlemsvinst

RBF Skövdehus nr 14 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 900 kronor i återbäring samt 1 680 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 14 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 2 152 563 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 217 tkr lägre än föregående år. Föreningens räntekostnader har ökat under året på grund av omskrivning av lån och med ytterligare lån för att finansiera projektet byte av hissar och utemiljön.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 87%.

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 573% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 533 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skattegården 2 i Skövde kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970–71. Fastighetens adress är Havsstenavägen 15 A-B, 17 A-C och 19 A-B i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rok	12	Lokaler	8
2 rok	14	Garage	33
3 rok	24	P-platser	35
4 rok	6		
Totalt	56		

Total tomtarea 7 828 m²

Total bostadsarea 3 823 m²

Total lokalarea 398 m²

Årets taxeringsvärde 49 734 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 734 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Molekylen, Förskola	151	2026-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning	2024-12-31
ComHem AB	Tv	2026-01-16
Bahnhof AB	Bredband	2025-06-10
XR Miljöhantering AB	Återvinning	Tillsvidare
Kone AB	Hisservice	Tillsvidare
Skövde Energi AB	Elnät, Fjärrvärme, Vatten	Tillsvidare
Luleå Energi AB	Elförbrukning	Tillsvidare <i>le</i>

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 126 tkr och planerat underhåll för 891 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 551 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 255 tkr (60 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr (24 kr/m²).

Underhållsfonden uppgår vid årets slut till 1 707 kr/kvm.

Föreningens ingående värde i fonden tillsammans med årets avsättning visar att man kommer att klara sitt periodiska underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Byte lägenhetsdörrar	2007
Målning trapphus	2007
Byte portar/garage	2012
Byte DUC/ Ecoguard	2013
Fönsterbyte	2018
Sophus	2019
Utvändig målning	2020
Installation av fiber	2020
Upprustning av hyreslokal	2021
Byte av taktätsskikt på samtliga tak	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av ventilation	89 375
Markytor	728 750
Övrigt	72 380

Planerat underhåll

	År
Trapphusmålning	2023
Garageportar, justering	2023
Stamspolning	2023
Byte av termostatventiler	2023 <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
Andreas Svensson	Ordförande	2023
Rickard Bisther	Ledamot	2024
Hanna Larsson	Ledamot	2024
Kristina Nyström	Ledamot	2023
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Ahlén	Suppleant	2023
Victor Johansson	Suppleant	2023
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023
Louise Ekström		
Reza Javid	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Liberg	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenth Johansson	2023
Mats Svensson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen renoverat hissar samt gjort iordning utemiljö. Detta har finansierats genom ett upptagande av ett nytt lån om knappt 4,5 mkr under juli 2022. Föreningen har även fått ett statligt bidrag från Länsstyrelsen Västra Götaland om 200 000 kr. Bakgrunden för bidraget är att ombyggnationen av befintliga hissar är att underlätta för äldre i byggnaden. Tunga slagdörrar har byts ut mot nya automatiska dörrar och hissen försetts med nödtelefon, ny belysning och visuell våningsvisning.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-07-01.

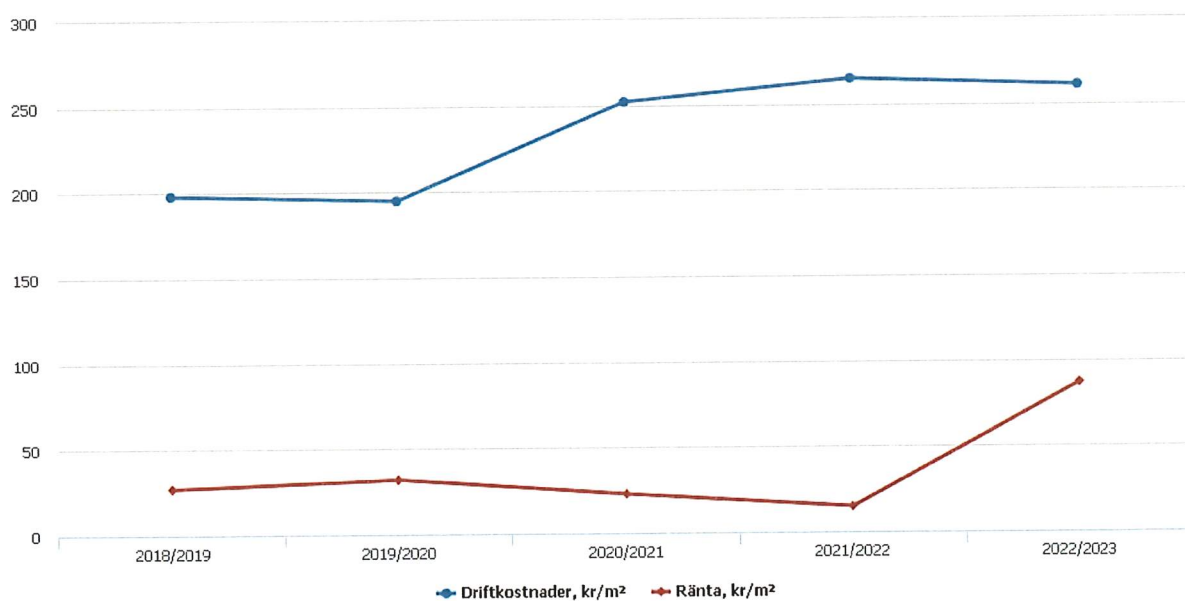
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 339	3 328	3 239	3 261	3 254
Resultat efter finansiella poster	-237	754	674	680	1 177
Resultat exklusive avskrivningar	296	1 241	1 139	1 157	1 607
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	24	24	130	128	143
Balansomslutning	23 957	20 085	20 393	20 831	20 354
Soliditet %	47	57	52	48	46
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	87	53	84	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	378	573	267	417	461
Driftkostnader, kr/m ²	261	265	252	195	198
Ränta, kr/m ²	87	15	23	32	27
Underhållsfond, kr/m ²	1 707	1 894	1 898	1 827	1 812
Lån, kr/m ²	2 886	1 909	1 962	2 378	2 487
Årsavgifter för bostäder, kr/m ²	654	654	654	648	648
Bränsletillägg	101	101	101	101	101



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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Je

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 968	7 994 221	2 385 361	753 598
Disposition enl. årsstämmobeslut			753 598	-753 598
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-890 505	890 505	
Årets resultat				-237 080
Vid årets slut	321 968	7 203 716	3 929 464	-237 080

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 138 960
Årets resultat	-237 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	890 505
Summa	3 692 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 692 384

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	3 338 919	3 327 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 293	17 274
Summa rörelseintäkter		3 427 212	3 345 153
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-126 426	-129 259
Underhållskostnader	Not 5	-890 505	-116 757
Driftkostnader	Not 6	-1 100 770	-1 117 153
Övriga externa kostnader	Not 7	-615 005	-608 959
Personalkostnader	Not 8	-101 667	-90 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-532 775	-487 314
Summa rörelsekostnader		-3 367 148	-2 550 023
Rörelseresultat		60 065	795 129
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	5 007	11 359
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	65 383	9 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-367 535	-62 271
Summa finansiella poster		-297 145	-41 531
Resultat efter finansiella poster		-237 080	753 598
Årets resultat		-237 080	753 598
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		890 505	116 757
Årets resultat efter fondförändring		553 425	770 355

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	19 958 755	15 261 039
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	171 924	196 781
Summa materiella anläggningstillgångar		20 130 679	15 457 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		20 214 679	15 541 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	312
Övriga fordringar	Not 17	211 556	11 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	215 322	188 139
Summa kortfristiga fordringar		426 878	199 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 315 841	4 343 703
Summa kassa och bank		3 315 841	4 343 703
Summa omsättningstillgångar		3 742 719	4 543 530
Summa tillgångar		23 957 398	20 085 350

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	321 968	321 968	
Fond för yttre underhåll	7 203 717	7 994 221	
Summa bundet eget kapital	7 525 685	8 316 189	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 929 465	2 385 361	
Årets resultat	-237 080	753 598	
Summa fritt eget kapital	3 692 384	3 138 960	
Summa eget kapital	11 218 069	11 455 149	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 460 375	0
Summa långfristiga skulder		8 460 375	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	3 723 967	8 059 217
Leverantörsskulder	Not 21	112 165	194 138
Skatteskulder	Not 22	5 413	1 493
Övriga skulder	Not 23	39 339	36 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	398 070	339 266
Summa kortfristiga skulder		4 278 954	8 630 201
Summa eget kapital och skulder		23 957 398	20 085 350

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar


Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	35
Sanitet VVS	Linjär	35
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	Fullt avskriven
Köksinredning	Linjär	30
Fönster	Linjär	48
Yttertak	Linjär	30
Ventilation	Linjär	Fullt avskriven
Transport (Hiss)	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	Fullt avskriven
Stambyte	Linjär	46
Fönster	Linjär	40
Sophus	Linjär	30
Fiberinstallation	Linjär	10
Taktätskikt	Linjär	30
Cykelgarage	Linjär	30
Utemiljö	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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, uträngas eventuell 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. 

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	2 500 380	2 500 380
Årsavgifter, lokaler	146 004	146 004
Hyror, lokaler	225 486	211 794
Hyror, garage	69 266	69 075
Hyror, p-platser	21 960	22 026
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 604	-5 604
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 876	-1 620
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 373	-821
Bränsleavgifter, bostäder	386 676	386 645
Summa nettoomsättning	3 338 919	3 327 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	10 093	14 114
Övriga sidointäkter	0	2 452
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Erhållna statliga bidrag, <i>Elstöd</i>	45 493	0
Övriga rörelseintäkter	2 394	708
Försäkringsersättningar	30 318	0
Summa övriga rörelseintäkter	88 293	17 274

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	-12 195	-2 217
Installation köpta tjänster	-4 936	0
VA/Sanitet	-7 513	-20 194
Värme	-288	-3 540
Ventilation	-15 502	-63 370
El	-2 469	0
Hissar	-14 933	0
Låssystem	-6 160	-10 965
Dörrar & Portar	0	-12 025
Markinventarier	0	-3 571
Övriga utgifter	-8 204	-11 751
Köpta tjänster övrigt	-575	0
Vattenskada	-52 933	0
Markytor	-718	0
Övriga installationer	0	-1 626
Summa driftskostnader	-126 426	-129 259

Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-71 784
Installationer	-89 375	0
Huskropp	0	-23 444
Parkering	0	-10 915
Markytor	-728 750	0
Övrigt underhåll	-72 380	-10 614
Summa underhållskostnader	-890 505	-116 757

Not 6 Driftkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 822	-110 404
Försäkringspremier	-45 912	-40 263
Kabel- och digital-TV	-134 838	-126 910
Återbäring från Riksbyggen	9 900	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 333	-538
Serviceavtal	-22 745	-43 421
Obligatoriska besiktningar	-2 514	-63 193
Bevakningskostnader	-1 299	-968
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-447
Förbrukningsinventarier/material	-15 633	-3 508
Snö- och halkbekämpning	-345	0
Drift och förbrukning, övrigt	-2 685	0
Vatten	-111 565	-109 231
Fastighetsel	-172 374	-145 206
Uppvärmning	-383 961	-385 358
Sophantering och återvinning	-99 009	-91 787
Förvaltningsarvode drift	-1 635	-3 919
Summa driftskostnader	-1 100 770	-1 117 153

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-563 009	-547 946
Lokalkostnader	-5 000	0
IT-kostnader	-4 479	-3 990
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-12 716	-17 883
Kreditupplysningar	-658	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 159	-16 044
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 080
Bankkostnader	-5 984	-2 310
Övriga externa kostnader	0	-336
Summa övriga externa kostnader	-615 005	-608 959

Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-42 504	-41 888
Sammanträdesarvoden	-19 261	-21 465
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 964	-8 497
Sociala kostnader	-21 938	-18 731
Summa personalkostnader	-101 667	-90 581

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-229 356	-198 413
Avskrivning Markanläggningar	-13 976	0
Avskrivning Markinventarier	-542	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-264 045	-264 045
Avskrivning Installationer	-24 857	-24 857
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-532 775	-487 314

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 327	3 295
Utdelning på garantikapital Riksbyggen	1 680	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 007	11 359

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	23 388	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 370	9 337
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	446	44
Övriga ränteintäkter	180	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 383	9 381

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-367 535	-62 271
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-367 535	-62 271

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 416 978	9 416 978
Mark	481 851	481 851
Standardförbättringar	11 860 000	11 860 000
	21 758 829	21 758 829
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 856 250	0
Statligt bidrag, <i>hissar</i>	-200 000	
Markanläggning	3 354 134	
Markinventarier	195 250	
	5 205 634	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-64 950	0
	-64 950	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 899 513	21 758 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 672 361	-2 473 948
Standardförbättringar	-3 825 428	-3 561 384
	-6 497 790	-6 035 332
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-229 356	-198 413
Årets avskrivning standardförbättringar	-264 045	-264 045
Årets avskrivning markanläggningar	-13 975	0
Årets avskrivning markinventarier	-542	0
Avyttring och utrangering	64 950	0
	-442 968	-462 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 940 758	-6 497 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 958 755	15 261 039
Varav		
Byggnader	8 171 511	6 744 616
Mark	481 851	481 851
Tillkommande utgifter	7 770 527	8 034 572
Markanläggningar	3 340 158	
Markinventarier	194 708	

Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	2 534 000	2 534 000

Totalt taxeringsvärde

	49 734 000	49 734 000
<i>varav byggnader</i>	34 497 000	34 497 000
<i>varav mark</i>	15 237 000	15 237 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	248 565	248 565
	248 565	248 565
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 565	248 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-51 784	-26 928
	-51 784	-26 928
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 857	-24 857
	-24 857	-24 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 641	-51 784
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 924	196 780
Varav		
Installationer	171 924	196 780

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	84 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	312
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	312

Not 17 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	11 556	11 376
Fordran statligt bidrag hissar	200 000	0
Summa övriga fordringar	211 556	11 376

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 672	4 909
Förutbetalda försäkringspremier	24 389	21 522
Förutbetalda driftkostnader	0	248
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 885	137 618
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 775	23 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 601	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 322	188 139

Not 19 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 457 335	2 937 729
Transaktionskonto	858 506	1 405 974
Summa kassa och bank	3 315 841	4 343 703

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	12 184 342	8 059 217
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-434 500	-222 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 289 467	-7 837 217
Långfristig skuld vid årets slut	8 460 375	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,31%	2023-07-28	2 516 467,00	0,00	0,00	2 516 467,00
SEB	0,77%	2022-12-28	4 505 750,00	-4 460 750,00	45 000,00	0,00
SWEDBANK	4,61%	2023-08-28	1 037 000,00	0,00	132 000,00	905 000,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2024-12-30	0,00	4 483 250,00	45 000,00	4 438 250,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2025-06-30	0,00	4 484 000,00	159 375,00	4 324 625,00
Summa			8 059 217,00	4 506 500,00	381 375,00	12 184 342,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 500 kr samt omförhandla två lån på 3 289 467 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 738 000 kr till betalning i sin helhet mellan 2 och 5 år efter balansdagen (omförhandling sker på samtliga lån). Resterande skuld 10 011 824 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt nuvarande amorteringsplan.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	112 165	194 138
Summa leverantörsskulder	112 165	194 138

Not 22 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	114 324	110 404
Debiterad preliminärskatt	-108 911	-108 911
Summa skatteskulder	5 413	1 493

Not 23 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	39 159	36 087
Övrig skuld	180	
Summa övriga skulder	39 339	36 087

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	46 942	11 565
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 163	13 161
Upplupna elkostnader	6 116	5 326
Upplupna vattenavgifter	30 745	28 654
Upplupna värmekostnader	15 728	17 381
Upplupna kostnader för renhållning	907	420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 658
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 469	258 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 070	339 266

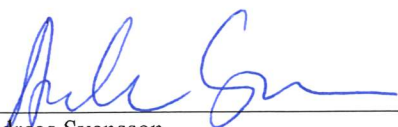
Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	15 715 000	15 715 000


Styrelsens underskrifter

SKÖVDE 2023-09-20

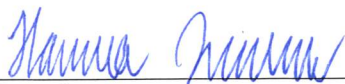
Ort och datum



Andreas Svensson



Rickard Bisther



Hanna Larsson

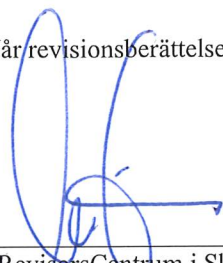


Kristina Nyström

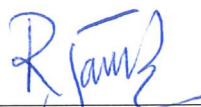


Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 oktober



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Reza Javid
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 14

Org.nr 766600-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 14 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

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

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

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

Je

RJ

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 in-terna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och till- lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rim- lig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprät- tats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovis- ningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställ- ning.

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 Bostadsrätts- förening Skövdehus nr 14 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande för- eningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns an- svar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till ut- delning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdel- ningen 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 förvalt- ningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situa- tion 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:

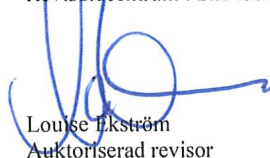
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, års- redovisningslagen eller stadgarna.

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 försla- get 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 an- vänder 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 revisi- onen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgär- der som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedöm- ning 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 av- steg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för förening- ens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts- underlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är re- levanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträff- ande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om försla- get är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde 13 oktober 2023
Revisorscentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Reza Javid
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldtynad 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 14 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

