

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skövdehus nr 21

Org nr:716410-4874



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 11 119 417 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15. Bostadsrättsföreningen har efter räkenskapsårets slut bytt namn till HSB Bostadsrättsförening Norra Trängen.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är 276 tkr lägre än föregående år. Det beror främst på ökade räntekostnader.

Även driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Det är främst kostnader för el, värme och vatten som ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 575% till 577%.

I resultatet ingår avskrivningar med 957 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kompaniet 1 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 84 lägenheter. I de två höghusen finns 59 lägenheter och i radhusen finns ytterligare 25 lägenheter. På fastigheten finns även ett parkeringsgarage med plats för 87 bilar. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastigheternas adress är Norra Trängallén 12-26 i Skövde.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rok	19 st
3 rok	29 st
4 rok	8 st
5 rok	28 st
Summa:	84 st

Dessutom tillkommer

	Antal
Garageplatser	87 st

Total tomtarea	10 330 m ²
Total bostadsarea	7 529 m ²

Årets taxeringsvärde	126 831 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 831 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fram till och med 2023-12-31, därefter kommer HSB att biträda föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Föreningen har sagt upp sitt medlemskap och kommer att utträda 2024-06-30.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen (tom 2023-12-31)
Teknisk förvaltning	Riksbyggen (tom 2023-12-31)
Fastighetservice	Riksbyggen (tom 2023-12-31)
Fastighetsutveckling	Riksbyggen (tom 2023-12-31)
Hisservice	Hisstjänst AB
Digital tjänster	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Skövde Värmeverk AB
El	Luleå Energi AB <i>A</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 266 tkr och planerat underhåll för 285 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 6 975 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 697 tkr (93 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret, gjorts med 900 tkr (120 kr/m²). behållningen på föreningens underhållsfond var per 2023-12-31, 7 781 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak över P-däck	1999
Inglasning balkonger	2000
Ombyggnad Fastighetsel	2000
Ventilation höghusen	2010
Ventilation radhusen	2012-2013
Utemiljö	2014
Åtgärder i undercentral	2014
Radonåtgärder	2016
Målning garage och radhus	2017
Utemiljö	2018
Målning förråd vid radhus	2018
Belysning samt målning av trapphus	2019
Undercentral	2019
Utemiljö	2019
Renovering golv och tak i garage	2019
18 Laddpunkter	2021
Renovering Hiss	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (rens kanaler samt målning hissfronter)	84 383
Huskropp utvändigt (takarbeten mm)	183 018
Övrigt	17 285 <i>A</i>

Planerat underhåll	År
Tak	2026
Renovering balkong	2029

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Persson	Ordförande	2025
Anette Persson	Sekreterare	2025
Peter Tagesson	Vice ordförande	2024
Sara Bäckström	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	Avgått 2024-01-16)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Edvinsson	Suppleant	2024
Harry Svensson	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	(Avgått 2024-01-16)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Jonas Augustsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaisa Andersson	2024
Rickard Karlsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat solceller på sitt garagetak. Kostnaden för solceller uppgår till 1 667 709 kr och har finansierats med egna medel.

Föreningen har beslutat att säga upp sitt förvaltningsavtal med Riksbyggen, avtalet löpte ut 2023-12-31. Nytt avtal har tecknats med HSB från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

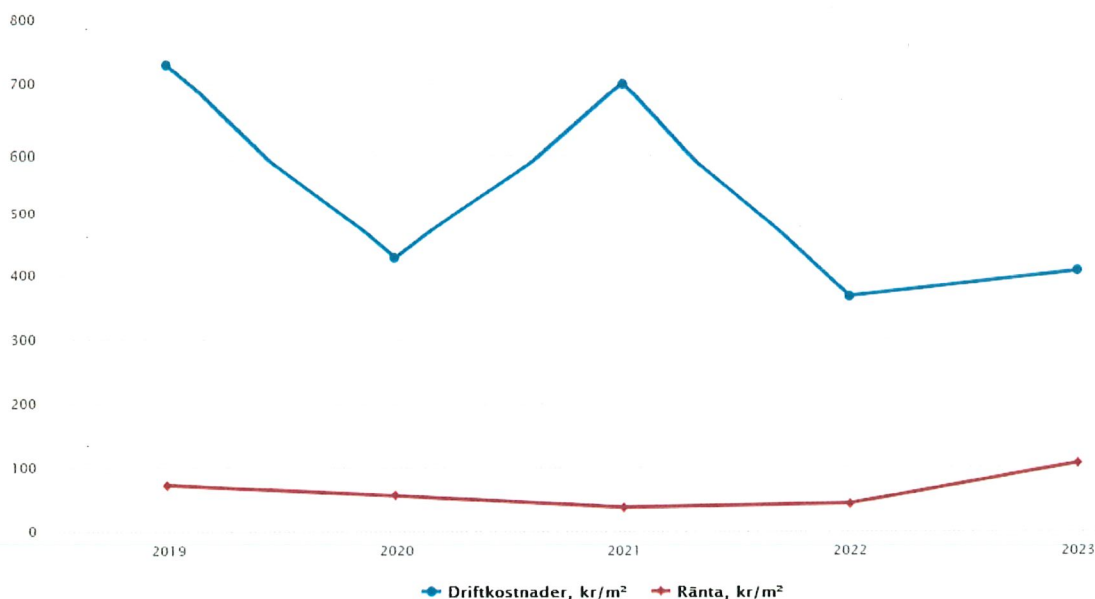
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,5%. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *h*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 496	6 495	6 495	6 495	6 495
Årets resultat	1 039	1 546	-886	1 068	-1 455
Resultat exklusive avskrivningar	1 996	2 446	-17	1 931	-553
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 096	1 446	1 017	1 231	-1 161
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	120	133	133	93	81
Balansomslutning	53 893	54 964	54 875	56 097	56 204
Soliditet %	38	35	32	33	31
Likviditet % exkl omförhandling lån	577	575	376	553	442
Likviditet % inkl omförhandling lån	40	37	54	61	-
Driftkostnader, kr/m ²	405	366	699	427	728
Ränta, kr/m ²	106	43	37	55	72
Underhållsfond, kr/m ²	1 033	952	840	1 078	684
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	863	863	863	863	863
Skuldsättning per kvadratmeter	4 343	4 628	4 748	4 867	4 987
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 343	4628	4748	4867	4987
Sparande per kvadratmeter	273	346	369	354	365
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%
Energikostnad per kvadratmeter	201	176	159	155	134
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96%	100%	99%	98%	100%



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	8 002 985	7 165 769	2 516 370	1 544 606
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 544 606	-1 544 606
Reservering underhållsfond		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-284 686	284 686	
Årets resultat				1 038 953
Vid årets slut	8 002 985	7 781 083	3 445 662	1 038 953

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 060 976
Årets resultat	1 038 953
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 686
Summa	4 484 614

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 484 614
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 495 636	6 495 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 008	27 930
Summa rörelseintäkter		6 756 644	6 523 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 050 960	-2 756 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 034 387	-998 717
Personalkostnader	Not 6	-89 125	-90 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-957 484	-901 894
Summa rörelsekostnader		-5 131 956	-4 747 437
Rörelseresultat		1 624 687	1 776 129
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 391	18 479
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	203 604	76 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-798 730	-326 531
Summa finansiella poster		-585 734	-231 523
Resultat efter finansiella poster		1 038 953	1 544 606
Årets resultat		1 038 953	1 544 606

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 264 446	44 554 221
Summa materiella anläggningstillgångar		45 264 446	44 554 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 500	126 500
Summa anläggningstillgångar		45 390 946	44 680 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 353	4 271
Övriga fordringar	Not 14	484 624	39 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	285 504	377 652
Summa kortfristiga fordringar		772 481	421 706
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 729 880	9 861 826
Summa kassa och bank		7 729 880	9 861 826
Summa omsättningstillgångar		8 502 361	10 283 533
Summa tillgångar		53 893 307	54 964 254

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 002 985	8 002 985	
Fond för yttre underhåll	7 781 083	7 165 769	
Summa bundet eget kapital	15 784 068	15 168 754	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 445 661	2 516 370	
Årets resultat	1 038 953	1 544 606	
Summa fritt eget kapital	4 484 614	4 060 976	
Summa eget kapital	20 268 682	19 229 729	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 700 000	26 846 201
Leverantörsskulder	Not 18	122 762	106 727
Skatteskulder	Not 19	20 411	12 732
Övriga skulder	Not 20	37 782	34 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	743 671	733 899
Summa kortfristiga skulder		20 624 626	27 734 525
Summa eget kapital och skulder		53 893 307	54 964 254



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 038 953	1 544 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	957 484	901 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 996 437	2 446 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	350 775	95 688
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-36 302	-654 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 681 963	1 887 909
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 667 709	197 900
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 667 709	197 900
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 146 201	-900 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 146 201	-900 000
Årets kassaflöde	-2 131 947	1 185 810
Likvidamedel vid årets början	9 861 826	8 676 017
Likvidamedel vid årets slut	7 729 880	9 861 826

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	76 år
Inglasning balkonger	Linjär	20 år
Tak över P-däck	Linjär	33 år
18 ladd-punkter	Linjär	5 år
Solceller	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. *R*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 006 048	6 006 048
Bränsleavgifter, bostäder	489 588	489 588
Summa nettoomsättning	6 495 636	6 495 636

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	15 299	18 042
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-14
Erhållna statliga bidrag	225 466	0
Övriga rörelseintäkter	20 246	9 902
Summa övriga rörelseintäkter	261 008	27 930

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-284 686	-155 430
Reparationer	-266 349	-270 007
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-362 566	-348 111
Försäkringspremier	-95 728	-81 960
Kabel- och digital-TV	-305 593	-322 423
Återbäring från Riksbyggen	9 900	14 400
Obligatoriska besiktningar	-53 021	-34 810
Bevakningskostnader	-803	-993
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 040	-46 889
Förbrukningsinventarier	-13 246	-27 946
Vatten	-235 083	-210 213
Fastighetsel	-786 461	-665 308
Uppvärmning	-491 146	-446 853
Sophantering och återvinning	-139 139	-159 550
Summa driftskostnader	-3 050 960	-2 756 094

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-976 514	-941 308
Arvode, yrkesrevisorer	-20 016	-19 191
Övriga förvaltningskostnader	-15 168	-5 527
Kreditupplysningar	-631	-1 812
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 876	-13 524
Kontorsmateriel	-3 850	-4 890
Telefon	-2 084	-2 492
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-5 124
Bankkostnader	-3 125	-4 850
Summa övriga externa kostnader	-1 034 387	-998 717

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-72 500	-42 950
Sammanträdesarvoden	0	-26 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 800
Övriga personalkostnader	0	-6 700
Sociala kostnader	-14 825	-13 033
Summa personalkostnader	-89 125	-90 733

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-875 828	-820 238
Avskrivning Markanläggningar	-81 655	-81 655
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-957 484	-901 894

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 861	6 335
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 530	12 144
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 391	18 479



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 993	13 159
Ränteintäkter från likviditetsplacering	200 494	63 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	103
Övriga ränteintäkter	1 052	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	203 604	76 529

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-798 727	-326 531
Övriga räntekostnader	-3	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-798 730	-326 531

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 196 593	73 196 593
Standardförbättring ombyggnad	756 000	756 000
Markanläggning	1 600 416	1 402 516
Tomtmark	3 242 575	3 242 575
	78 795 584	78 597 684
Årets anskaffningar		
Byggnader (solceller)	1 667 709	0
	1 667 709	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 463 293	78 597 684

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början**

Byggnader	-15 231 640	-14 411 401
Standardförbättringar	-756 000	-756 000
Markanläggningar	-1 055 983	-967 732
	-17 043 623	-16 135 133

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-875 828	-820 238
Årets avskrivning markanläggningar	-81 655	-42 076
	-957 483	-862 314

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
 Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-17 197 740	-17 197 740
	-17 197 740	-17 197 740

**Restvärde enligt plan vid årets slut
 Varav**

Byggnader	41 559 094	40 767 214
Mark	3 242 575	3 242 575
Markanläggningar	462 777	392 708

Taxeringsvärden

Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	3 664 000	3 664 000
Småhus	43 367 000	43 367 000

Totalt taxeringsvärde

	126 831 000	126 831 000
<i>varav byggnader</i>	87 683 000	87 683 000
<i>varav mark</i>	39 148 000	39 148 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
253 andelar á 500 kr I Riksbyggen Intresseförening Skaraborg	126 500	126 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	126 500	126 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	2 353	4 271
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 353	4 271

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	108 469	39 783
Avräkningskonto HSB	376 155	0
Summa övriga fordringar	484 624	39 783

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	174 797	21 797
Förutbetalda försäkringspremier	109 892	92 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	235 327
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	26 859
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	815	789
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 504	377 652

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 427 677	7 680 183
Transaktionskonto	1 302 203	2 181 644
Summa kassa och bank	7 729 880	9 861 826

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 700 000	34 846 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-950 000	-900 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 750 000	-25 946 201
Långfristig skuld vid årets slut	13 000 000	8 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor. 



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,9%	2024-02-22	7 500 000,00	0,00	450 000,00	7 050 000,00
SBAB	0,72%	2023-03-01	4 700 000,00	-4 650 000,00	50 000,00	0,00
SBAB	0,72%	2023-04-25	1 446 201,00	0,00	1 446 201,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2026-12-30	6 700 000,00	0,00	100 000,00	6 600 000,00
SBAB	4,86%	2024-03-01	0,00	4 650 000,00	100 000,00	4 550 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-10-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SBAB	3,89%	2027-05-19	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			34 846 201,00	0,00	2 146 201,00	32 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 950 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 950 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	102 842
Ej reskontraförda leverantörsskulder	122 762	3 885
Summa leverantörsskulder	122 762	106 727

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	583
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	362 566	348 111
Debiterad preliminärskatt	-342 155	-335 962
Summa skatteskulder	20 411	12 732

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	667	633
Skuld sociala avgifter och skatter	37 115	34 333
Summa övriga skulder	37 782	34 966



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	163 962	40 005
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 181	5 753
Upplupna elkostnader	94 617	89 105
Upplupna vattenavgifter	19 990	18 005
Upplupna värmekostnader	63 766	62 145
Upplupna revisionsarvoden	8 000	6 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 155	512 386
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743 671	733 899


Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 850 000	47 850 000

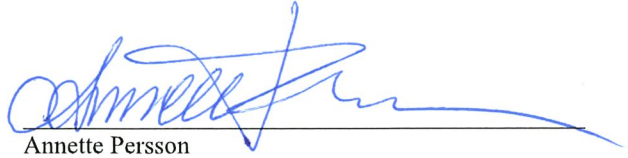
Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-03-07

Ort och datum



Per Persson



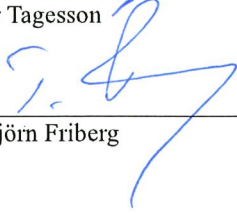
Annette Persson



Peter Tagesson



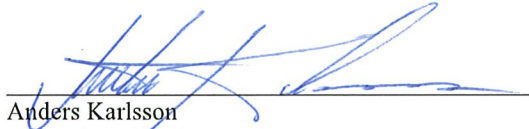
Sara Bäckström



Torbjörn Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/4 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Jonas Augustsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 21

Org.nr 716410-4874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 21 för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 21 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 5 april 2024
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Jonas Augustsson
Förtroendevald revisor