

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skövdehus nr 28
Org nr: 716449-4945



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 28 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 3 187 963 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-02.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av färre reparationer och att inget underhåll av fastigheten har gjorts under året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på allmän kostnadsökning. Räntekostnaderna har minskat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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 294% till 416%.

I resultatet ingår avskrivningar med 265 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 533 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korporalen 7 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastigheternas adress är Rotegatan 8,10 och 12 i Skövde Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rok	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	24

Total tomtarea	4 846 m ²
Total bostadsarea	1 128 m ²
Årets taxeringsvärde	19 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tele2 (f.d Com Hem)	Kabel-TV
Luleå Energi AB	EI
Skövde Energi AB	Fjärrvärme

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 4 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sept 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 642 706 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 264 tkr (234 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 89 kr/m². Med nuvarande nivå på underhållsfond och budgeterade avsättningar bedöms avsättningen täcka kommande års underhållsbehov.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning och rakrenovering	1992
Ommålning av trapphus	2013
Mark och P-platser	2014
Källartrappor	2015
Staket - lagning, svetsning och målning	2015
Renovering av föreningslokal	2018
Målning sockel, vindskivor, plåtar, burspråk och stuprör	2018
Låsbyte	2018
Radonbrunnar	2018
Luftbehandlingsinstallationer	2019
FTX-ventilation	2022
Fönsterbyte	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2024	<i>Tvättstuga</i>
Fasad och yttertak	2024-2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Ersmarker	Ordförande	2024
Cecilia Fredricson	Ledamot	2025
Linda Rejbo	Ledamot	2024
Håkan Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ersmarker	Suppleant	2024
Morgan Rydén	Suppleant	2024
Martin Widmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zion de Paula Möllberg	2024

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 134 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

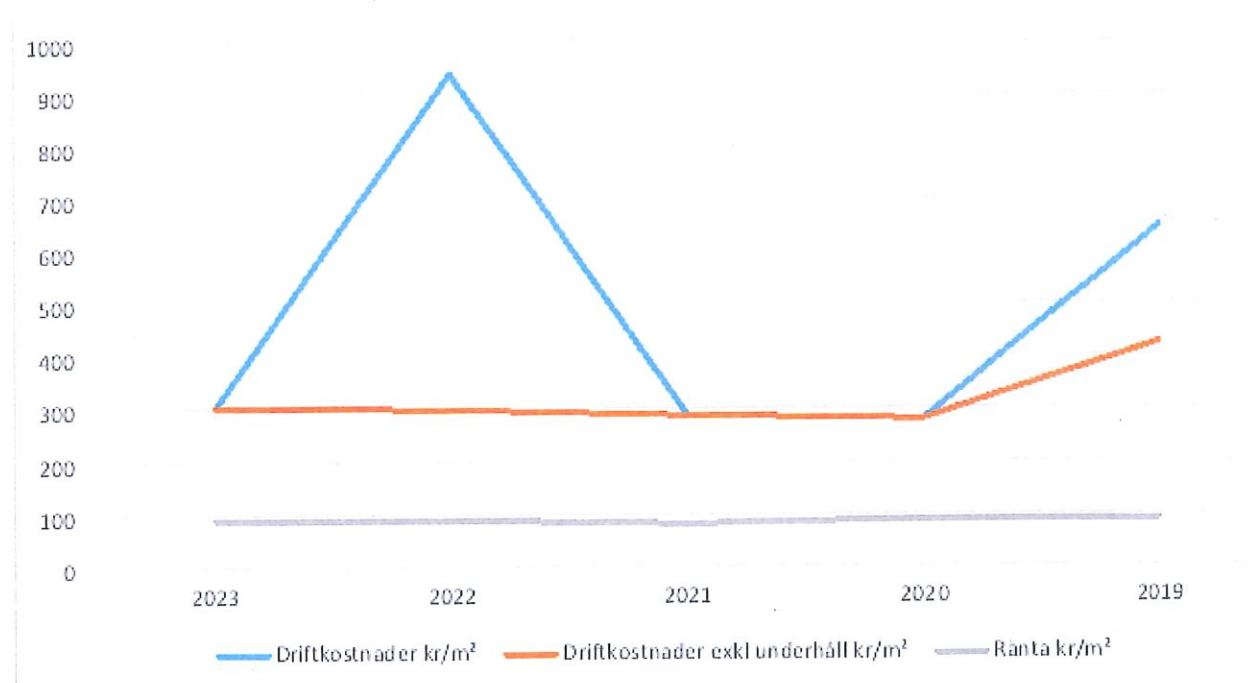
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 290 936	1 290 936	1 241 760	1 194 456	1 171 692
Resultat efter finansiella poster	267 770	-411 704	260 311	308 945	-127 680
Resultat exkl avskrivningar	533 144	-170 735	517 406	476 862	40 238
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	433 144	-350 735	417 406	272 862	-175 762
Soliditet %	18	16	17	23	20
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	416	294	309	420	290
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	37	294	309	58	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 134	1 134	1 090	1 048	1 028
Driftkostnader kr/kvm	304	938	288	27	645
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	304	274	288	279	423
Energikostnad kr/kvm	185	179	191	173	171
Underhållsfond kr/kvm	1 168	1 080	1 560	1 471	1 290
Sparande kr/kvm	473	488	459	423	258
Ränta kr/kvm	86	89	78	86	88
Skuldsättning kr/kvm	7 914	8 185	8 455	5 362	5 469
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 914	8 185	8 455	5 362	5 469
Räntekänslighet %	7,0	7,2	7,8	5,1	5,3



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 400	1 217 834	938 605	-411 704
Disposition enl. årsstämmobeslut			-411 704	411 704
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				267 770
Vid årets slut	2 400	1 317 834	426 901	267 770

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	526 901
Årets resultat	267 770
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Summa	694 670

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **694 670**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 290 936	1 290 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 405	12 056
Summa rörelseintäkter		1 304 341	1 302 992
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-3 773	-27 502
Underhållskostnader	Not 5	0	-721 519
Driftskostnader	Not 6	-338 898	-308 777
Övriga externa kostnader	Not 7	-316 978	-308 210
Personalkostnader	Not 8	-17 524	-20 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-265 374	-240 968
Summa rörelsekostnader		-942 547	-1 627 155
Rörelseresultat		361 794	-324 163
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 818	4 567
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 479	8 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 321	-100 270
Summa finansiella poster		-94 024	-87 541
Resultat efter finansiella poster		267 770	-411 704
Årets resultat		267 770	-411 704
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	721 519
Resultat efter fondförändring		167 770	129 815

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 488 136	9 753 510
Summa materiella anläggningstillgångar		9 488 136	9 753 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		9 524 136	9 789 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	13 474	13 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 571	18 654
Summa kortfristiga fordringar		36 045	32 208
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 533 974	1 312 663
Summa kassa och bank		1 533 974	1 312 663
Summa omsättningstillgångar		1 570 019	1 344 871
Summa tillgångar		11 094 155	11 134 381

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 400	2 400	
Fond för yttre underhåll	1 317 834	1 217 834	
Summa bundet eget kapital	1 320 234	1 220 234	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	426 901	938 605	
Årets resultat	267 770	-411 704	
Summa fritt eget kapital	694 670	526 901	
Summa eget kapital	2 014 904	1 747 134	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 904 750	8 926 929
Summa långfristiga skulder		4 904 750	8 926 929
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 022 179	305 364
Leverantörsskulder		12 072	9 150
Skatteskulder		3 293	3 780
Övriga skulder		7 973	13 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	128 984	128 787
Summa kortfristiga skulder		4 174 501	460 368
Summa eget kapital och skulder		11 094 155	11 134 381

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	267 770	-411 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	265 374	240 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	533 144	-170 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 969	68 420
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 501	-1 010 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	526 676	-1 112 685
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 708 951
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 708 981
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-305 364	-305 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-305 364	-305 364
Årets kassaflöde	221 312	-3 127 000
Likvidamedel vid årets början	1 312 662	4 439 662
Likvidamedel vid årets slut	1 533 974	1 312 662
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad fasad	Linjär	37
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	37
Byggnad värmesystem	Linjär	37
Byggnad stomkompletteringar	Linjär	37
Byggnad styr och övervakning	Linjär	37
Byggnad el	Linjär	31
Byggnad inre ytskikt	Linjär	26
Byggnad tak	Linjär	18
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad FTX-aggregat	Linjär	20
Byggnad FTX-ventilation	Linjär	50
Markanläggningar Utemiljö	Linjär	25
Tillkommande utgifter - Sopskåp	Linjär	15

Markvärdet 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 278 936	1 278 936
Hyror, lokaler	5 040	5 040
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 040	-5 040
Summa nettoomsättning	1 290 936	1 290 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	4 466	8 441
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-12
Erhållna statliga bidrag	6 717	0
Övriga rörelseintäkter	2 232	3 627
Summa övriga rörelseintäkter	13 405	12 056

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Installationer	-3 773	-26 230
Övriga reparationer	0	-1 272
Summa reparationer	-3 773	-27 502



Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamma utrymmen	0	-45 494
Installationer	0	-635 521
Övrigt underhåll	0	-40 504
Summa driftskostnader	0	-721 519

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Försäkringspremier	-14 868	-13 119
Kabel- och digital-TV	-14 114	-12 815
Återbäring från Riksbyggen	5 000	3 600
Obligatoriska besiktningar	-7 960	-10 327
Bevakningskostnader	-1 073	-993
Drift och förbrukning, övrigt	-2 685	-1 611
Förbrukningsinventarier	-11 799	-2 305
Vatten	-40 338	-35 695
Fastighetsel	-28 950	-24 477
Uppvärmning	-139 218	-141 452
Sophantering och återvinning	-32 917	-26 118
Förvaltningsarvode drift	-11 840	-7 009
Summa driftskostnader	-338 898	-308 777

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-294 708	-282 071
Arvode, yrkesrevisorer	-16 139	-12 524
Övriga förvaltningskostnader	-3 243	-2 025
Kreditupplysningar	-1 514	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-7 487
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 132	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 320	-1 320
Bankkostnader	-2 207	-2 640
Övriga externa kostnader	-144	-144
Summa övriga externa kostnader	-316 978	-308 210

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-5 945	-5 720
Sammanträdesarvoden	-7 696	-9 056
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 040
Sociala kostnader	-3 883	-4 363
Summa personalkostnader	-17 524	-20 179

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-214 469	-190 063
Avskrivning Markanläggningar	-45 140	-45 140
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 765	-5 765
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-265 374	-240 968



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 481 157	7 313 282
Mark	478 000	478 000
Tillkommande utgifter	86 477	86 477
Markanläggning	1 128 496	1 128 496
	12 174 130	9 006 255
Årets anskaffningar		
Byggnader Fönster	0	1 464 923
Byggnader FTX	0	1 995 485
	0	3 460 408
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-292 531
	0	-292 531
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 174 130	12 174 132
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 968 232	-2 070 700
Tillkommande utgifter	-46 129	-40 362
Markanläggningar	-406 259	-361 120
	-2 420 620	-2 472 182
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-214 469	-190 063
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 765	-5 765
Årets avskrivning markanläggningar	-45 140	-45 140
	-265 374	-240 968
Utrangering tillkommande komponenter Fönster		292 531
		292 531
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 685 994	-2 420 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 488 136	9 753 510
Varav		
Byggnader	8 298 456	8 512 925
Mark	478 000	478 000
Tillkommande utgifter	34 583	40 348
Markanläggningar	677 097	722 237



Taxeringsvärden

Bostäder	19 400 000	19 400 000
Totalt taxeringsvärde	19 400 000	19 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 200 000</i>	<i>14 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 474	13 554
Summa övriga fordringar	13 474	13 554

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 576	14 868
Förutbetalda driftkostnader	289	263
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 706	3 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 571	18 654

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 533 974	1 312 663
Summa kassa och bank	1 533 974	1 312 663

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 926 929	9 232 293
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 716 815	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-305 364	-305 364
Långfristig skuld vid årets slut	4 904 750	8 926 929

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	2024-12-20	1 930 000,00	0,00	40 000,00	1 890 000,00
SWEDBANK	1,44%	2024-12-20	1 947 543,00	0,00	40 364,00	1 907 179,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-07-30	3 424 750,00	0,00	185 000,00	3 239 750,00
SWEDBANK	1,18%	2026-12-22	1 930 000,00	0,00	40 000,00	1 890 000,00
Summa			9 232 293,00	0,00	305 364,00	8 926 929,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 305 364 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av de långfristiga skulderna förfaller 1 221 456 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 400 109 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 983	3 135
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 697	461
Upplupna elkostnader	3 316	3 107
Upplupna vattenavgifter	10 373	9 037
Upplupna värmekostnader	18 364	18 666
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	224	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 028	94 156
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 984	128 787

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 163 000	11 163 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotte Ersmarker

Cecilia Fredricson

Håkan Andersson

Linda Rejbo

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557514929636

Document

201228 Årsredovisning

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-11 09:52:09 CEST (+0200) by Håkan Andersson (HA)

Finalised on 2024-04-17 07:52:35 CEST (+0200)

Signatories

Håkan Andersson (HA)

Riksbyggen

hakan.x.andersson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Rolf Håkan Andersson"

Signed 2024-04-11 09:53:05 CEST (+0200)

Charlotte Ersmarker (CE)

charlotte.ersmarker@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHARLOTTE ERSMARKER"

Signed 2024-04-16 08:53:55 CEST (+0200)

Cecilia Fredricson (CF)

cecilia.fredriksson@falkoping.se



The name returned by Swedish BankID was "Cecilia Fredricson"

Signed 2024-04-15 16:32:42 CEST (+0200)

Linda Rejbo (LR)

linda.e.rejbo@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINDA REJBO"

Signed 2024-04-11 10:15:07 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514929636

Martin Johansson (MJ)
martin@revisorscentrum.se



*The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils
Rune Johansson"*
Signed 2024-04-17 07:52:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 28
Org.nr 716449-4945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 28 för räkenskapsåret 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 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.



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 28 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf26f82269ad3d87933511e310000

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-17 05:52:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 28

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 28 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

