

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Skövdehus nr 12  
Org nr: 766600-1859



---

# 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 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
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 12 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 har sitt säte i Skövde Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 749 030 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-09.

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år pga. ökade driftskostnader och ökade räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327 % till 76 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 727 % till 516 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 168 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *Je*



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skattegården 1 i Skövde kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Havstenavägen 7-13 i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	18
3 rum och kök	33
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	18
Antal p-platser	39

Total tomtarea	8 326 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 273 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	297 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	51 680 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 680 000 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.

## 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 80 tkr och planerat underhåll för 605 tkr. 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 uppdaterades senast i feb 2024 och visar på ett underhållsbehov på 3 080 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 308 tkr (67 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003
Balkongreovering	2009-2010
Markarbeten	2009-2010
Huskropp, fasad	2012
Yttertak	2014
Fasad samt garage	2014
Dörrbyte	2016
Fönsterbyte	2018
Takfläktar	2019
Avfuktningssystem	2020

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	19 tkr
Installationer	419 tkr
Huskropp utvändigt	53 tkr
Markytor	65 tkr
Övrigt	49 tkr

Planerat underhåll	År
Entréparti trä, oljning/målning	2024
Dörrar trä med glasruta, byte	2024
Tvättmaskin, byte	2024
Takplåt, plan/bandtäckt, målning	2024 <i>le</i>

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Björk	Ordförande	2025
Katarzyna Szwegier	Sekreterare	2025
Roland Pettersson	Vice ordförande	2024
Håkan Andersson avgick augusti 2024	Riksbyggen	
Susanne Andersson från augusti 2024	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adnan Salkicevic	Suppleant	2024
Ingvor Moberg	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Huvudansvarig Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Palmlöf	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i ett nytt passagesystem med appstyrning och tvättstugebokning samt asfalterat parkeringen och bytt fjärrvärmcentral.

Styrelsen har aktivt ett sparande med ett konto med hög inlåningsränta och en god likviditet. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera de framtida ekonomiska åtagandena.

Föreningen höjde inte årsavgifterna i år (vid budgeten). Balkongtilläggen är genomgångna i samband med budgetarbete inför 2023/2024.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2015-10-01 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 545 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

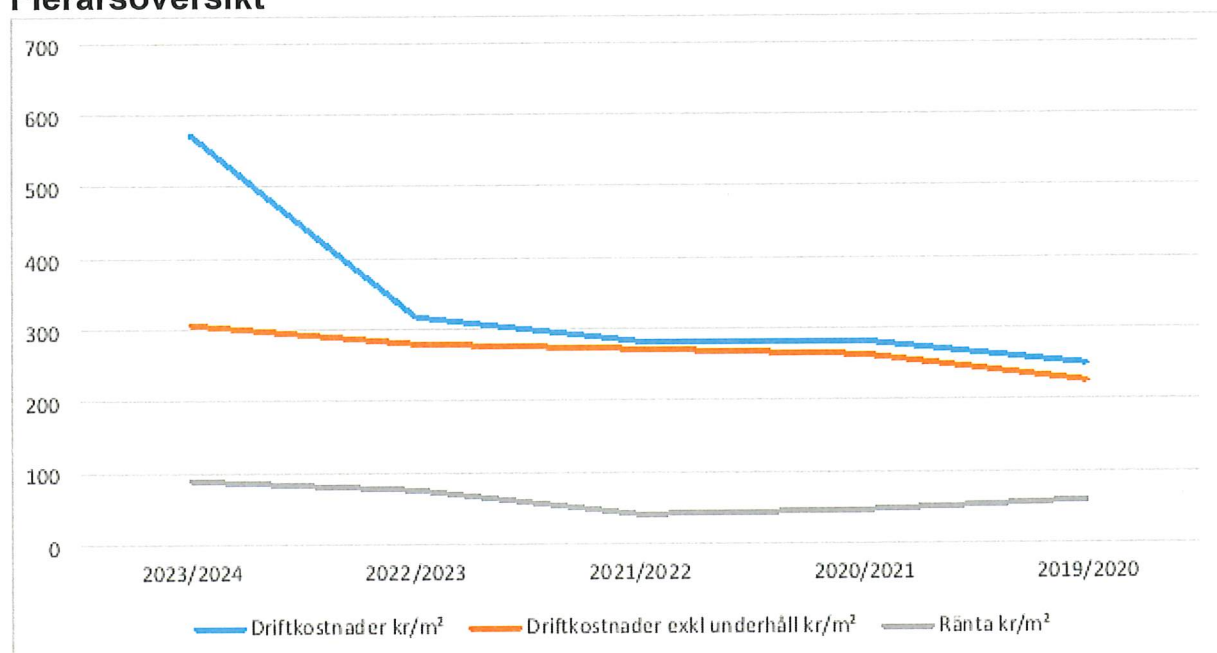
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

#### Upplysning vid förlust:

Föreningen visar en förlust för det gångna verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll vilket påverkat resultatet. Föreningen har en god upparbetad underhållsfond och kommer att kunna sköta sitt framtida underhåll. Styrelsen har aktivt sparande på ett inlåningskonto med bra ränta. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera de framtida ekonomiska åtaganden.

## Flerårsöversikt



## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 950	2 940	2 923	2 923	2 923
Resultat efter finansiella poster*	-196	672	854	848	926
Resultat exkl avskrivningar	168	1 035	1 215	1 208	1 286
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	68	785	915	858	936
Balansomslutning	23 004	23 362	23 279	22 804	22 231
Soliditet %*	33	33	30	27	24
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	76	327	66	50	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	516	727	585	534	516
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	709	749	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	287	315	280	281	248
Energikostnad kr/kvm*	171	159	156	146	134
Underhållsfond kr/kvm	693	938	921	866	808
Sparande kr/kvm*	169	264	277	283	305
Ränta kr/kvm	87	76	40	45	57
Skuldsättning kr/kvm*	3 222	3 324	3 421	3 516	3 604
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 222	3 324	3 421	3 516	3 604
Räntekänslighet %*	4,9	4,7	4,9	5,0	5,1

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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


### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	399 963	4 300	4 286 120	2 378 915	671 810
Disposition enl. årsstämmobeslut				671 810	-671 810
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-604 848	604 848	
Årets resultat					-195 812
<b>Vid årets slut</b>	<b>399 963</b>	<b>4 300</b>	<b>3 781 272</b>	<b>3 555 573</b>	<b>-195 812</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 050 725
Årets resultat	-195 812
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	604 848
<b>Summa</b>	<b>3 359 762</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 359 762

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 950 239	2 939 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 413	504 753
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 250 652</b>	<b>3 444 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-80 153	-61 119
Underhållskostnader	Not 5	-604 848	-171 600
Driftskostnader	Not 6	-1 310 574	-1 208 736
Övriga externa kostnader	Not 7	-712 623	-656 976
Personalkostnader	Not 8	-54 254	-51 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-363 661	-362 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 126 114</b>	<b>-2 512 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>124 538</b>	<b>932 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 838	3 981
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 065	81 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 252	-346 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 349</b>	<b>-260 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-195 812</b>	<b>671 810</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-195 812</b>	<b>671 810</b>
<b>Avsättning till underhållsfond</b>		<b>-100 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Ianspråktagande av underhållsfond</b>		<b>604 848</b>	<b>171 600</b>
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>309 037</b>	<b>593 411</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	17 276 144	17 024 042
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 276 144</b>	<b>17 024 042</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 281 144</b>	<b>17 029 042</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 528	6 904
Övriga fordringar	Not 13	28 398	21 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 599	107 931
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>261 524</b>	<b>136 441</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 461 777	6 196 394
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 461 777</b>	<b>6 196 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 723 301</b>	<b>6 332 835</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 004 445</b>	<b>23 361 876</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	399 963	399 963	
Reservfond	4 300	4 300	
Fond för yttre underhåll	3 781 271	4 286 120	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 185 534</b>	<b>4 690 383</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 555 574	2 378 915	
Årets resultat	-195 812	671 810	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 359 762</b>	<b>3 050 725</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 545 296</b>	<b>7 741 108</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 956 573	13 683 939
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 956 573</b>	<b>13 683 939</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 16	6 768 920	1 508 363
Leverantörsskulder		188 698	20 784
Skatteskulder	Not 17	13 987	9 002
Övriga skulder	Not 18	29 313	21 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	501 658	376 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 502 576</b>	<b>1 936 830</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 004 445</b>	<b>23 361 876</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	124 538	932 449
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	363 661	362 774
Utdelningar	3 838	3 981
	<b>492 037</b>	<b>1 299 104</b>
Erhållen ränta	121 762	38 462
Erlagd ränta	-398 747	-346 761
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-172 781	142 453
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	305 684	-147 309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>347 955</b>	<b>985 948</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-615 763	-49 129
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-615 763</b>	<b>-49 129</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-466 809	-440 879
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-466 809</b>	<b>-440 879</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-734 617	495 940
Likvida medel vid årets början	6 196 394	5 700 454
Likvida medel vid årets slut	5 461 777	6 196 394
Kassa och Bank BR	5 461 777	6 196 394

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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


### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	30
Sanitet VVS	Linjär	55
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	32
Ventilation	Linjär	30
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Standardförbättring	Linjär	50
Fönsterbyte/ventilation	Linjär	40
Sophus	Linjär	30
Laddstolpar för elbilar	Linjär	5
Passersystem	Linjär	15

### 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, utangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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





**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 330 492	2 333 304
Hyror, lokaler	11 520	11 520
Hyror, garage	90 720	86 940
Hyror, p-platser	103 521	95 593
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 311	-6 956
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 633	-17 587
Bränsleavgifter, bostäder	436 930	437 460
Elavgifter	6 000	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 950 239</b>	<b>2 939 924</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	260 050	427 800
Övriga ersättningar	39 438	23 084
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-10
Erhållna statliga bidrag	0	19 927
Övriga rörelseintäkter	925	33 952
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>300 413</b>	<b>504 753</b>

**Not 4 Reparationskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamma utrymmen	-11 010	-12 939
VA/Sanitet	-2 543	-7 131
Värme	-3 314	-9 684
Ventilation	-23 621	0
El	-10 314	-4 141
Låssystem	-2 818	-12 954
Övrigt		-531
Fasad	-2 475	0
Dörrar & Portar	-16 584	-6 335
Markinventarier	-1 006	0
Övriga reparationer	-6 468	-4 407
Vattenskador		-2 998
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-80 153</b>	<b>-61 120</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Målning/tapetsering	-18 692	0
Installationer	-121 134	0
Värme	-298 0000	0
VA/Sanitet	0	-34 786
Ventilation	0	-126 696
Dörrar/portar	-53 205	0
Markytor	-65 000	0
Övrigt underhåll	-48 818	-10 118
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-604 848</b>	<b>-171 600</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 387	-104 762
Försäkringspremier	-58 421	-48 895
Kabel- och digital-TV	-205 726	-218 127
Återbäring från Riksbyggen	700	6 000
Obligatoriska besiktningar	-30 268	-31 203
Bevakningskostnader	-1 118	-1 029
Snö- och halkbekämpning	-4 400	0
Förbrukningsinventarier	-33 650	-14 889
Vatten	-181 616	-153 978
Fastighetsel	-91 991	-125 154
Uppvärmning	-506 117	-447 573
Sophantering och återvinning	-86 358	-66 799
Förvaltningsarvode drift	-1 222	-2 327
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 310 574</b>	<b>-1 208 736</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-637 983	-611 493
Arvode, yrkesrevisorer	-29 351	-15 963
Övriga förvaltningskostnader	-13 923	-7 048
Kreditupplysningar	-2 822	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 933	-18 113
Representation	-119	-1 779
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-59
Medlems- och föreningsavgifter	-3 410	0
Bankkostnader	-3 711	-2 523
Övriga externa kostnader	-372	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-712 623</b>	<b>-656 976</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-31 500	-28 980
Sammanträdesarvoden	-13 146	-13 041
Sociala kostnader	-9 608	-9 001
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-54 254</b>	<b>-51 022</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-97 381	-103 863
Avskrivning Markinventarier	-9 826	-2 456
Avskrivningar tillkommande utgifter	-256 455	-256 455
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-363 661</b>	<b>-362 774</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 838	3 881
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	100
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 838</b>	<b>3 981</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 172 067	13 172 067
Mark	535 000	535 000
Tillkommande utgifter	11 976 190	11 976 190
Markinventarier	49 129	-
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>25 732 386</b>	<b>25 683 257</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Passersystem	615 763	-
Markinventarier	-	49 129
<b>Summa</b>	<b>26 348 149</b>	<b>25 732 386</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 792 759	-9 688 896
Tillkommande utgifter	-2 913 129	-2 656 674
Markinventarier	-2 456	-
	<b>-12 708 344</b>	<b>-12 345 570</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-97 380	-103 863
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-256 455	-256 455
Årets avskrivning markinventarier	-9 826	-2 456
	<b>-363 661</b>	<b>-362 774</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 072 005</b>	<b>-13 024 042</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Uppskrivning mark	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 276 144</b>	<b>17 024 042</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader och tillkommande utgifter	12 741 144	12 489 042
Mark	4 535 000	4 535 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	680 000	680 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 680 000</b>	<b>51 680 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>35 313 000</i>	<i>35 313 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 367 000</i>	<i>16 367 000</i>



## Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	22 083	21 606
Momsfordringar	6 315	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>28 398</b>	<b>21 606</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	47 697
Förutbetalda försäkringspremier	32 446	25 975
Förutbetalda driftkostnader	289	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	163 300	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 564	33 989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	270
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 599</b>	<b>107 931</b>

## Not 14 Kassa och bank


	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	5 082 551	4 563 024
Transaktionskonto	379 226	1 633 370
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 461 777</b>	<b>6 196 394</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 725 493	15 192 302
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 340	-442 408
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 393 580	-1 065 955
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 956 573</b>	<b>13 683 939</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,90%	2025-04-16	1 166 778,00	0,00	120 000,00	1 046 778,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-06-30	95 949,00	0,00	95 949,00	0,00
SBAB	1,48%	2024-12-06	2 493 983,00	0,00	51 040,00	2 442 943,00
SBAB	1,05%	2025-01-10	1 301 074,00	0,00	100 000,00	1 201 074,00
SBAB	1,17%	2025-05-15	2 140 625,00	0,00	62 500,00	2 078 125,00
SBAB	3,56%	2028-01-14	3 961 435,00	0,00	17 708,00	3 943 727,00
SBAB	3,77%	2028-01-14	4 032 458,00	0,00	19 612,00	4 012 846,00
<b>Summa</b>			<b>15 192 302,00</b>	<b>0,00</b>	<b>466 809,00</b>	<b>14 725 493,00</b>

\*Senast kända räntesatser Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 340 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 501 360kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande 12 848 793 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 725 493	15 192 302
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 340	-442 408
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 393 580	-1 065 955
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 956 573</b>	<b>13 683 939</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,90%	2025-04-16	1 166 778,00	0,00	120 000,00	1 046 778,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-06-30	95 949,00	0,00	95 949,00	0,00
SBAB	1,48%	2024-12-06	2 493 983,00	0,00	51 040,00	2 442 943,00
SBAB	1,05%	2025-01-10	1 301 074,00	0,00	100 000,00	1 201 074,00
SBAB	1,17%	2025-05-15	2 140 625,00	0,00	62 500,00	2 078 125,00
SBAB	3,56%	2028-01-14	3 961 435,00	0,00	17 708,00	3 943 727,00
SBAB	3,77%	2028-01-14	4 032 458,00	0,00	19 612,00	4 012 846,00
<b>Summa</b>			<b>15 192 302,00</b>	<b>0,00</b>	<b>466 809,00</b>	<b>14 725 493,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 340 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 501 360kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande 12 848 793 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 17 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	13 987	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	105 318
Debiterad preliminärskatt	0	-96 316
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 987</b>	<b>9 002</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	6 315	0
Skuld sociala avgifter och skatter	22 998	21 606
Clearing	0	175
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>29 313</b>	<b>21 781</b>

**Not 16 Skatteskulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	13 987	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	105 318
Debiterad preliminärskatt	0	-96 316
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 987</b>	<b>9 002</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	6 315	0
Skuld sociala avgifter och skatter	22 998	21 606
Clearing	0	175
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>29 313</b>	<b>21 781</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	11 129	11 624
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	154 426	34 786
Upplupna elkostnader	4 259	4 727
Upplupna vattenavgifter	50 484	39 109
Upplupna värmekostnader	24 233	19 169
Upplupna kostnader för renhållning	0	398
Upplupna kostnader för administration	19 736	3 889
Upplupna revisionsarvoden	5 697	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 140
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 694	262 057
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>501 658</b>	<b>376 900</b>

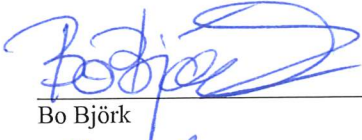
**Not 19 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	17 846 000	17 846 000
Varav i eget förvar	560 000	560 000

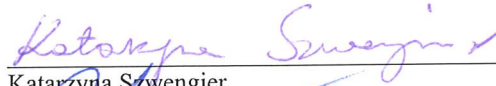
## Styrelsens underskrifter

Skövde 2024-10-07

Ort och datum



Bo Björk



Katarzyna Szwegier



Roland Pettersson

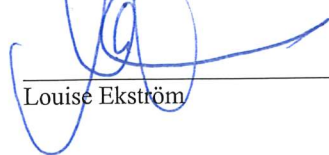


Tobias Johansson I egenskap av RB suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

16 oktober 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 12

Org.nr 766600-1859

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 12 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller 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.

*Je*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 12 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

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

Skövde 16 oktober 2024  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisör

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



#### Interimsfordringar

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

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

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

#### Interimsskulder

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

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

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

### Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

### Underhållsplan

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

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

### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

# RBF Skövdehus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 12 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](http://www.riksbyggen.se)

