

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skövdehus nr 11
Org nr: 766600-1792



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Medlemsvinst

RBF Skövdehus nr 11 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

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

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 8 200 kronor i återbäring samt 2 670 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2023-11-01

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

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 943 925 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-29.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Detta beror till stor del på att föreningen har sänkt sin avsättning till underhållsfonden, föreningen har erhållit el-stöd samt är reparationskostnaderna lägre än föregående år.

Driftkostnaderna, exkl reparationskostnader är i princip likvärdiga med föregående år, förutom elkostnaden som har ökat på grund av höga elpriser.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 356 tkr. Det är främst föreningens ränteintäkter som har ökat samt är driftkostnaderna lägre än budgeterat vilket gör att budgeten avviker positivt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 795% till 89%.

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 795% till 838%.

I resultatet ingår avskrivningar med 752 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 564 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Furiren 8 och Soldaten 3 i Skövde kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Botegatan 1 och 3 A-B samt 2 A-D och Tränggatan 4 A-B i Skövde.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	10 st
2 rok	33 st
2,5 rok	17 st
3 rok	17 st
4 rok	12 st
Summa:	89 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	10 st
Garage	39 st
P-Platser	63 st

Total tomtarea	9 329 m²
Total bostadsarea	5 913 m²
Garagelokaler	649 m²
Lokaler hyresrätt	833 m²
Total lokalarea	1 482 m²
Årets taxeringsvärde	86 690 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 690 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,90 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Digitala tjänster	Tele2 Sverige AB
Elnät	Billinge Energi AB
Elleveranser	Luleå Energi AB
Fjärrvärme	Skövde Energi AB

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 192 tkr och planerat underhåll för 1 348 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 817 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 382 tkr (52 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (68 kr/m²). Behållning i underhållsfond uppgår per bokslutsdagen till 7 177 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	Badrum- och stambyte
Takrenovering Rotegatan 1	2005	Byte takplåt mm
Lägenhetsdörr	2008	Säkerhetsdörr, låssystem, postbox
Garageportar	2011	Nya portar till kallgarage
Värmeanläggning	2014	
Utemiljö	2013-2014	
Fönster	2019/2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torktumlare)	50 894
Installationer (ventilationsåtgärder)	85 957
Installationer (renovering hiss)	1 086 250
Huskropp utvändigt (Takbesiktning)	14 625
Övrigt	110 088

Planerat underhåll

	År	
Utemiljö	2023	Pågå
Undercentral	2024	
Takunderhåll	2024	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriella Kjellström	Ordförande	2024
Peter Perkhed	Vice ordförande	2023
Kerstin Nordin	Ledamot	2024
Andreas Jonasson	Ledamot	2023
Inger Bergdahl	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sandberg	Suppleant	2024
Jens Carmbrant (sekreterare)	Suppleant	2023
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat sin ombyggnad av sin utemiljö.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-07-01.

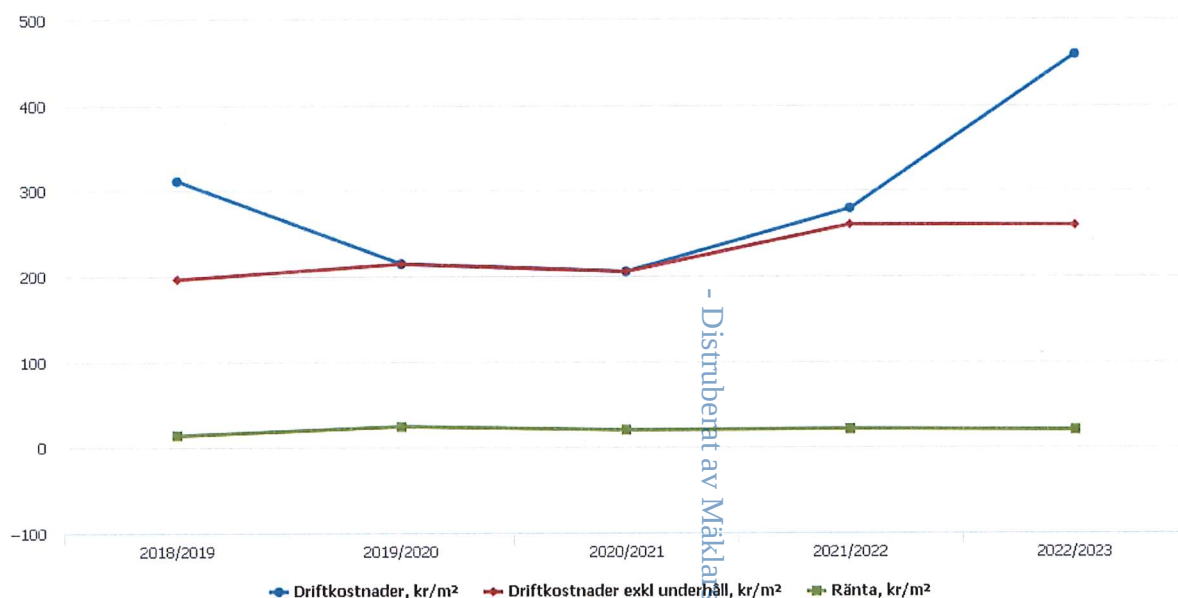
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 471	4 462	4 458	4 450	4 300
Årets resultat	-187	925	1 323	1 364	1 098
Resultat exklusive avskrivningar	564	1 677	2 075	1 974	1 618
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	64	877	1 075	824	418
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	68	108	135	170	178
Balansomslutning	23 830	24 482	23 849	23 719	14 434
Soliditet %	44	43	40	35	48
Likviditet % exkl omförhandling lån	848	795	748	390	760
Likviditet % inkl omförhandling lån	89	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	642	642	642	642	618
Driftkostnader, kr/m ²	418	279	205	214	311
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	236	260	205	214	196
Ränta, kr/m ²	19	21	20	24	14
Underhållsfond, kr/m ²	970	1 085	994	941	771
Lån, kr/m ²	1 717	1 771	1 825	2 060	998



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	399 987	8 024 368	1 219 851	924 842
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			924 842	-924 842
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 347 813	1 347 813	
Årets resultat				-187 238
Vid årets slut	399 987	7 176 555	2 992 506	-187 238

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 144 693
Årets resultat	-187 238
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 347 813
Summa	2 805 267

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 805 267
---------------------------------	-----------

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

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 471 121	4 462 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 622	27 245
Summa rörelseintäkter		4 534 743	4 489 660
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-191 865	-234 995
Underhållskostnader	Not 5	-1 347 813	-126 718
Driftskostnader	Not 6	-1 555 107	-1 519 850
Övriga externa kostnader	Not 7	-788 485	-757 945
Personalkostnader	Not 8	-73 520	-68 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-751 648	-751 721
Summa rörelsekostnader		-4 708 437	-3 460 205
Rörelseresultat		-173 694	1 029 455
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	8 334	18 425
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	116 077	19 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-137 955	-142 267
Summa finansiella poster		-13 544	-104 613
Resultat efter finansiella poster		-187 238	924 842
Årets resultat		-187 238	-924 842
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 347 813	126 718
Årets resultat efter fondförändring		660 575	251 560

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	13 924 085	14 675 733
Summa materiella anläggningstillgångar		13 924 085	14 675 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	133 500	133 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		14 057 585	14 809 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	3 606
Övriga fordringar	Not 16	11 624	11 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	330 331	266 623
Summa kortfristiga fordringar		341 955	281 619
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 430 520	9 391 436
Summa kassa och bank		9 430 520	9 391 436
Summa omsättningstillgångar		9 772 475	9 673 056
Summa tillgångar		23 830 060	24 482 289

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 987	399 987
Fond för yttre underhåll		7 176 554	8 024 368
Summa bundet eget kapital		7 576 541	8 424 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 992 506	1 219 851
Årets resultat		-187 238	924 842
Summa fritt eget kapital		2 805 267	2 144 693
Summa eget kapital		10 381 809	10 569 047
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 495 267	12 696 667
Summa långfristiga skulder		2 495 267	12 696 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 201 400	400 000
Leverantörsskulder	Not 20	232 812	302 711
Skatteskulder	Not 21	8 691	2 461
Övriga skulder	Not 22	45 329	26 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	464 752	484 804
Summa kortfristiga skulder		10 952 984	1 216 574
Summa eget kapital och skulder		23 830 060	24 482 289

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. 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 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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>	Linjär	
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	57
El	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	57
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	57
Köksinredning	Linjär	57
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	30
Styr- och övervakning	Linjär	57
<i>Tillkommande komponenter</i>	Linjär	
Energibesparande åtgärder	Linjär	Fullt avskriven
Låssystem entrédörrar	Linjär	
Ansl kabel-TV	Linjär	
Anl.avg kabel-TV	Linjär	
Reparation Hiss	Linjär	
Inglasning balkonger	Linjär	
Hissrenovering	Linjär	
Garantibesiktning	Linjär	
Badrum och stamrenovering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträntas eventuellt 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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 793 578	3 796 608
Hyror, lokaler	487 172	466 368
Hyror, garage	152 413	153 307
Hyror, p-platser	54 059	52 710
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 512	-1 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	-5 066
Rabatter	-9 989	0
Summa nettoomsättning	4 471 121	4 462 415

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	20 785	18 362
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
Erhållna statliga bidrag	37 171	0
Övriga rörelseintäkter	5 670	7 900
Försäkringsersättningar	0	990
Summa övriga rörelseintäkter	63 622	27 245

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Tvättutrustning	-23 497	-3 075
VA/Sanitet	-4 869	-14 405
Värme	-4 179	-11 922
Ventilation	-15 753	-26 427
El	-24 478	-18 244
Porttelefon/Portlås	0	0
Hissar	-2 841	-3 194
Låssystem	-6 729	-9 622
Övrigt	-7 370	-25 484
Huskropp	-16 877	-26 444
Fasader	-3 999	0
Fönster	0	-3 509
Balkonger	0	-7 835
Dörrar&Portar	-33 224	-24 511
Markytor	-3 080	-6 620
Planteringar	-15 721	-29 521
Markinventarier	0	-954
Garage	-27 412	-17 214
P-Platser	0	-2 419
Övriga reparationer	-1 836	-3 595
Summa reparationskostnader	-191 865	-234 995

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Tvättstugeutrustning	-50 894	0
Ventilation	-85 957	-71 925
Hiss	-1 086 250	0
Tak	-14 625	-40 386
Fasader	0	-11 933
Övrigt	-110 087	-2 474
Summa Underhållskostnader	-1 347 813	-126 718

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 523	-182 091
Försäkringspremier	-74 736	-66 941
Kabel- och digital-TV	-166 556	-103 632
Återbäring från Riksbyggen	8 200	9 200
Obligatoriska besiktningar	-5 857	-83 144
Bevakningskostnader	-1 029	-969
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 228	-870
Förbrukningsinventarier	-14 344	-6 399
Vatten	-187 722	-178 305
Fastighetsel	-147 062	-117 804
Uppvärmning	-687 661	-708 861
Sophantering och återvinning	-87 589	-80 034
Summa driftskostnader	-1 555 107	-1 519 850

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-721 974	-707 924
Arvode, yrkesrevisorer	-18 438	-17 189
Övriga förvaltningskostnader	-5 677	-4 226
Kreditupplysningar	-831	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 639	-14 805
Kontorsmateriel	-4 113	-4 113
Telefon	-2 030	-2 251
Medlems- och föreningsavgifter	-5 430	-5 429
Bankkostnader	-3 355	-1 825
Summa övriga externa kostnader	-788 485	-757 945

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-20 000	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-15 520	-14 476
Summa personalkostnader	-73 520	-68 976

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-751 648	-751 721
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-751 648	-751 721

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 664	5 609
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 670	12 816
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 334	18 425

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	22 899	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	92 709	19 190
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	235	38
Övriga ränteintäkter	234	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	116 077	19 229

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-137 955	-142 267
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 955	-142 267

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 434 080	4 434 080
Tillkommande komponenter	23 443 264	23 443 264
Mark	755 000	755 000
	28 632 344	28 632 344
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 632 344	28 632 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 086 262	-2 979 707
Tillkommande komponenter	-10 870 349	-10 225 183
	-13 956 611	-13 204 890
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-59 668	-106 555
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-691 980	-645 166
	-751 648	-751 721
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 708 259	-13 956 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 924 085	14 675 733
Varav		
Byggnader	1 288 150	1 347 818
Mark	755 000	755 000
Tillkommande komponenter	11 880 935	12 572 915
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	4 690 000	4 690 000
Totalt taxeringsvärde	86 690 000	86 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 421 000</i>	<i>56 421 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 269 000</i>	<i>30 269 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
267 garantikapital á 500 kr i Intresseföreningen	133 500	133 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	133 500	133 500

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 606
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 606

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	11 624	11 390
Summa övriga fordringar	11 624	11 390

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteutgifter	65 051	10 017
Förutbetalda försäkringspremier	39 702	35 034
Förutbetalt förvaltningsarvode	183 538	176 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 770	41 716
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270	2 963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 331	266 623

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 124 312	6 083 709
Transaktionskonto	3 306 208	3 307 727
Summa kassa och bank	9 430 520	9 391 436

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	12 696 667	13 096 667
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 801 400	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 495 267	12 696 667

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-09-01	7 250 000,00	0,00	200 000,00	7 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-01	2 851 400,00	0,00	100 000,00	2 751 400,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-03-30	2 995 267,00	0,00	100 000,00	2 895 267,00
Summa			13 096 667,00	0,00	400 000,00	12 696 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 696 667 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 9 801 400 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	226 028	302 711
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 784	0
Summa leverantörsskulder	232 812	302 711

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	188 321	182 091
Debiterad preliminärskatt	-179 630	-179 630
Summa skatteskulder	8 691	2 461

Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 637	0
Skuld sociala avgifter och skatter	31 692	26 598
Summa övriga skulder	45 329	26 598

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	2 430	2 519
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 394	7 473
Upplupna elkostnader	8 795	7 868
Upplupna vattenavgifter	47 752	45 597
Upplupna värmekostnader	26 280	29 881
Upplupna kostnader för administration	1 463	294
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 828	11 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 810	374 122
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 752	484 804

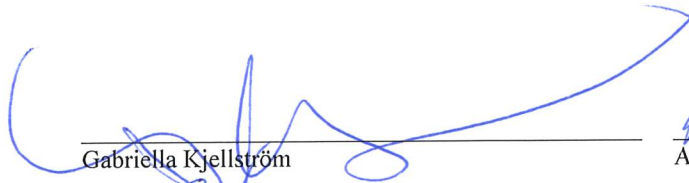
Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	20 989 700	20 989 700
Varav eget förvar	6 316 800	6 316 800

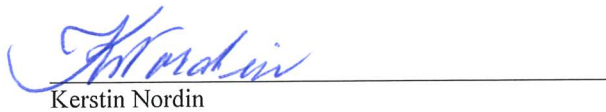
- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens underskrifter

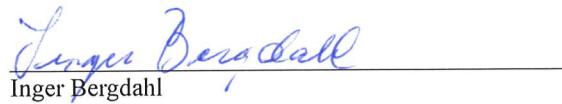
SKÖVDE 230921
Ort och datum


Gabriella Kjellström


Peter Perkhed


Kerstin Nordin

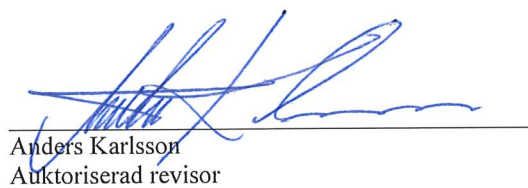

Andreas Jonasson


Inger Bergdahl


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/10 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 11 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 4 oktober 2023
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Anläggningstillgångar

Aveskriyning

1000

Balansräkning

Bränsletillägg

Ekonomisk förening

Folkrörelse

Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Förlagsinsats

Förvaltningsberättelse

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.

Arsavgift

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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se