

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

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.

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 9 200 kronor i återbäring samt 12 816 kronor i utdelning.

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
2021-07-01 till 2022-06-30

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 lägre än föregående år. Föreningens kostnader för värme samt reparationer har ökat jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i stort har ökat för föreningen.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 33 tkr. Det är främst föreningens ränteintäkter som har ökat samt räntekostnaderna som är lägre än budgeterat som gör att budgeten avviker positivt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 748% till 795%.

I resultatet ingår avskrivningar med 752 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 677 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 Rotegatan 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 71 697 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
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 Värmeverk AB <i>A</i>

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 235 tkr och planerat underhåll för 127 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 4 323 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 432 tkr (59 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (108 kr/m²).

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	
Installationer (takfläkt samt filter)	71 925	
Husropp utvändigt (målning sockel mm)	52 319	
Övrigt	2 474	
Planerat underhåll		
	År	
Hiss	2022	
Utemiljö	2023	
Fasader	2023	
Undercentral	2023	<i>RE</i>

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	2022
Stina Gegerfelt	Vice ordförande	2023
Kerstin Nordin	Ledamot	2022
Andreas Jonasson	Ledamot	2023
Inger Bergdahl	Ledamot	2022
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Johansson	Suppleant	2022
Jens Carmbrant	Suppleant	2023
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sandberg	2022
Peter Perkhed	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 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 oförändrad årsavgift.

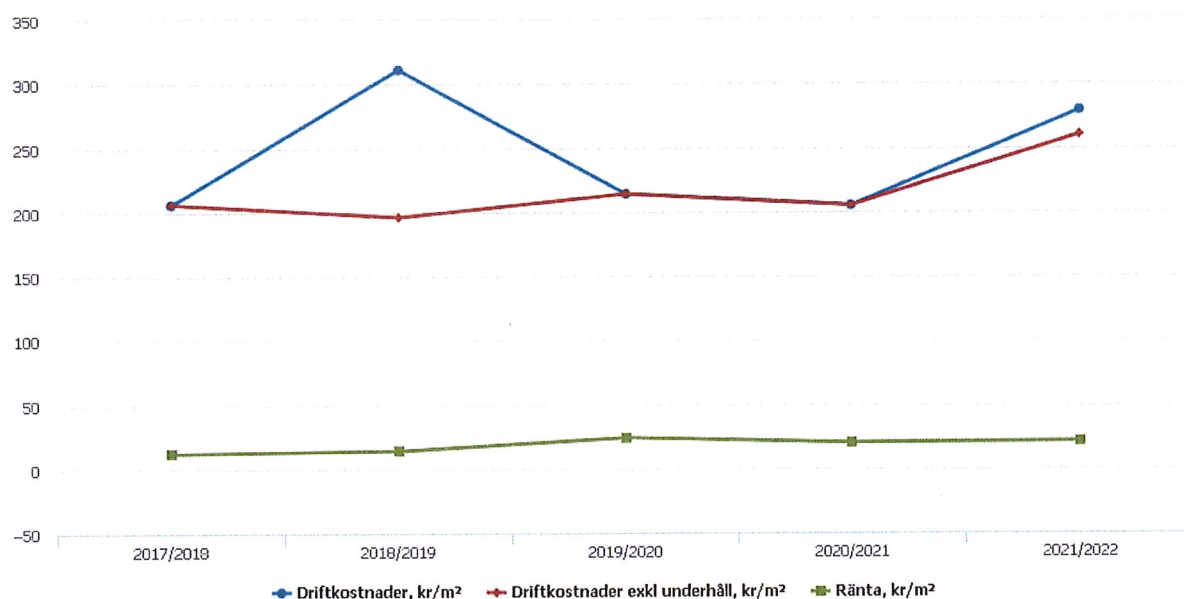
Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 462	4 458	4 450	4 300	4 246
Årets resultat	925	1 323	1 364	1 098	1 493
Resultat exklusive avskrivningar	1 677	2 075	1 974	1 618	2 013
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	877	1 075	824	418	813
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	108	135	170	178	178
Balansomslutning	24 482	23 849	23 719	14 434	13 720
Soliditet %	43	40	35	48	43
Likviditet %	795	748	390	760	659
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	642	642	642	618	611
Driftkostnader, kr/m ²	279	205	214	311	206
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	260	205	214	196	206
Ränta, kr/m ²	21	20	24	14	12
Underhållsfond, kr/m ²	1 085	994	941	771	708
Lån, kr/m ²	1 771	1 825	2 060	998	1 056



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 balansomslutningen. *fl*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	399 987	7 351 085	570 163	1 322 970
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 322 970	-1 322 970
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 718	126 718	
Årets resultat				924 842
Vid årets slut	399 987	8 024 367	1 219 851	924 842

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 893 133
Årets resultat	924 842
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 718
Summa	2 144 693

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 144 693
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 462 415	4 457 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 245	39 054
Summa rörelseintäkter		4 489 660	4 496 658
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-234 995	-141 960
Underhållskostnader	Not 5	-126 718	0
Driftskostnader	Not 6	-1 519 850	-1 370 571
Övriga externa kostnader	Not 7	-757 945	-748 036
Personalkostnader	Not 8	-68 976	-48 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-751 721	-751 806
Summa rörelsekostnader		-3 460 205	-3 061 039
Rörelseresultat		1 029 455	1 435 620
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	18 425	17 303
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	19 229	16 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-142 267	-146 576
Summa finansiella poster		-104 613	-112 649
Resultat efter finansiella poster		924 842	1 322 970
Årets resultat		924 842	1 322 970
Avsättning till underhållsfond		-800 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		126 718	0
Årets resultat efter fondförändring		251 560	322 970

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	14 675 733	15 427 454
Summa materiella anläggningstillgångar		14 675 733	15 427 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	133 500	133 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		14 809 233	15 560 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 606	30
Övriga fordringar	Not 16	11 390	11 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	266 623	238 809
Summa kortfristiga fordringar		281 619	250 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 391 436	8 037 936
Summa kassa och bank		9 391 436	8 037 936
Summa omsättningstillgångar		9 673 056	8 288 139
Summa tillgångar		24 482 289	23 849 093

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 987	399 987
Fond för yttre underhåll		8 024 368	7 351 085
Summa bundet eget kapital		8 424 355	7 751 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 219 851	570 163
Årets resultat		924 842	1 322 970
Summa fritt eget kapital		2 144 693	1 893 133
Summa eget kapital		10 569 047	9 644 205
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 696 667	13 096 667
Summa långfristiga skulder		12 696 667	13 096 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 20	302 711	208 420
Skatteskulder	Not 21	2 461	13 426
Övriga skulder	Not 22	26 598	20 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	484 804	465 537
Summa kortfristiga skulder		1 216 574	1 108 221
Summa eget kapital och skulder		24 482 289	23 849 093

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. *A*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
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>		
Energibesparande åtgärder	Linjär	
Låssystem entrédörrar	Linjär	
Anslutning kabel-TV	Linjär	
Anslutningsavgift kabel-TV	Linjär	
Reparation Hiss	Linjär	
Inglasning balkonger	Linjär	
Hissrenovering	Linjär	
Garantibesiktning	Linjär	
Badrum och stamrenovering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40

Komponentindelning

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 796 608	3 796 608
Hyrer, lokaler	466 368	461 744
Hyrer, garage	153 307	153 660
Hyrer, p-platser	52 710	53 255
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 512	-1 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 180
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 066	-3 971
Summa nettoomsättning	4 462 415	4 457 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	18 362	19 191
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Övriga rörelseintäkter	7 900	12 763
Försäkringsersättningar	990	6 748
Summa övriga rörelseintäkter	27 245	39 054

Not 4 Reparationskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Tvättutrustning	-3 075	-1 894
VA/Sanitet	-14 405	-29 101
Värme	-11 922	-12 253
Ventilation	-26 427	-12 521
El	-18 244	-15 922
Porttelefon/Portlås	0	-2 173
Hissar	-3 194	0
Låssystem	-9 622	-8 230
Övrigt	-25 484	-5 659
Huskropp	-26 444	-15 369
Fönster	-3 509	-10 000
Balkonger	-7 835	0
Dörrar&Portar	-24 511	-5 044
Markytor	-6 620	-1 552
Planteringar	-29 521	-11 787
Markinventarier	-954	-463
Garage	-17 214	-5 859
P-Platser	-2 419	0
Övriga reparationer	-3 595	-4 133
Summa reparationskostnader	-234 995	-141 960

Not 5 Underhållskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ventilation	-71 925	0
Tak	-40 386	0
Fasader	-11 933	0
Övrigt	-2 474	0
Summa Underhållskostnader	-126 718	0

Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 091	-180 821
Försäkringspremier	-66 941	-63 191
Digitala tjänster	-103 632	-81 219
Återbäring från Riksbyggen	9 200	8 000
Obligatoriska besiktningar	-83 144	-11 364
Bevakningskostnader	-969	-922
Övriga utgifter, köpta tjänster	-870	0
Förbrukningsinventarier	-6 399	-32 548
Vatten	-178 305	-165 848
Fastighetsel	-117 804	-108 431
Uppvärmning	-708 861	-655 931
Sophantering och återvinning	-80 034	-78 297
Summa driftskostnader	-1 519 850	-1 370 571

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode	-707 924	-696 466
Arvode, yrkesrevisor	-17 189	-16 688
Övriga förvaltningskostnader	-4 226	-700
Kreditupplysningar	-183	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 805	-20 168
Kontorsmateriel	-4 113	-4 113
Telefon	-2 251	-2 248
Medlems- och föreningsavgifter	-5 429	-5 429
Bankkostnader	-1 825	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-757 945	-748 036

Not 8 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-16 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-14 476	-10 666
Summa personalkostnader	-68 976	-48 666

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-751 721	-751 806
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-751 721	-751 806

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 609	4 487
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos andra företag	12 816	12 816
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 425	17 303

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 190	16 528
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	95
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 229	16 624

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-142 267	-146 576
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-142 267	-146 576

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 434 080	4 434 080
Tillkommande komponenter	23 443 264	24 691 210
Mark	755 000	755 000
	28 632 344	29 880 290
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 247 946
	0	-1 247 946
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 632 344	28 632 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 979 707	-2 873 075
Tillkommande komponenter	-10 225 183	-10 827 955
	-13 204 890	-13 701 030
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-106 555	-106 632
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-645 166	-645 174
	-751 721	-751 806
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 956 611	-14 452 836
Avyttring och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar tillkommande komponenter	0	1 247 946
	0	1 247 946
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 675 733	15 427 454
Varav		
Byggnader	1 347 818	1 454 373
Mark	755 000	755 000
Tillkommande komponenter	12 572 915	13 218 081
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	66 600 000
Lokaler	4 690 000	5 097 000
Totalt taxeringsvärde	86 690 000	71 697 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 421 000</i>	<i>48 478 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 269 000</i>	<i>23 219 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
267 garantikapital á 500 kr i Intresseföreningen	133 500	133 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	133 500	133 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 606	30
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 606	30

Not 16 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	11 390	11 364
Summa övriga fordringar	11 390	11 364

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 017	9 023
Förutbetalda försäkringspremier	35 034	31 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 893	174 490
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 716	20 437
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 963	2 951
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 623	238 809

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	6 083 709	6 065 513
Transaktionskonto	3 307 727	1 972 423
Summa kassa och bank	9 391 436	8 037 936

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	13 096 667	13 496 667
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 696 667	13 096 667

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	7 450 000,00	0,00	200 000,00	7 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-01	2 951 400,00	0,00	100 000,00	2 851 400,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-03-30	3 095 267,00	0,00	100 000,00	2 995 267,00
Summa			13 496 667,00	0,00	400 000,00	13 096 667,00

*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 11 096 667 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	302 711	208 420
Summa leverantörsskulder	302 711	208 420

Not 12 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	0	7 571
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	182 091	180 821
Debiterad preliminärskatt	-179 630	-174 966
Summa skatteskulder	2 461	13 426

Not 22 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	26 598	20 838
Summa övriga skulder	26 598	20 838

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	2 519	2 607
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 473	13 043
Upplupna elkostnader	7 868	8 346
Upplupna vattenavgifter	45 597	41 820
Upplupna värmekostnader	29 881	32 545
Upplupna kostnader för administration	294	3 335
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 050	775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 122	357 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 804	465 537

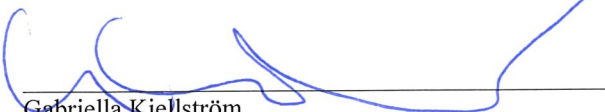
Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	20 989 700	20 989 700
Varav eget förvar	6 316 800	6 316 800

Styrelsens underskrifter

Skövde 2022-09-15

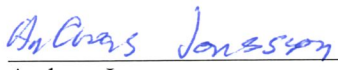
Ort och datum



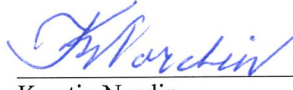
Gabriella Kjellström



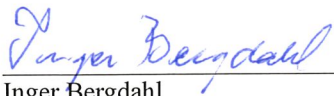
Stina Gegerfelt



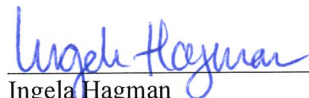
Andreas Jonasson



Kerstin Nordin



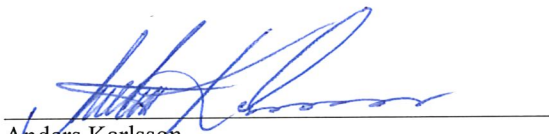
Inger Bergdahl



Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/10 2022

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11

Org.nr 766600-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 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.

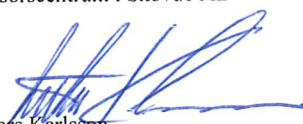
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 7 oktober 2022

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 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

