

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Falköpingshus 8  
Org nr: 767800-1392



# 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.

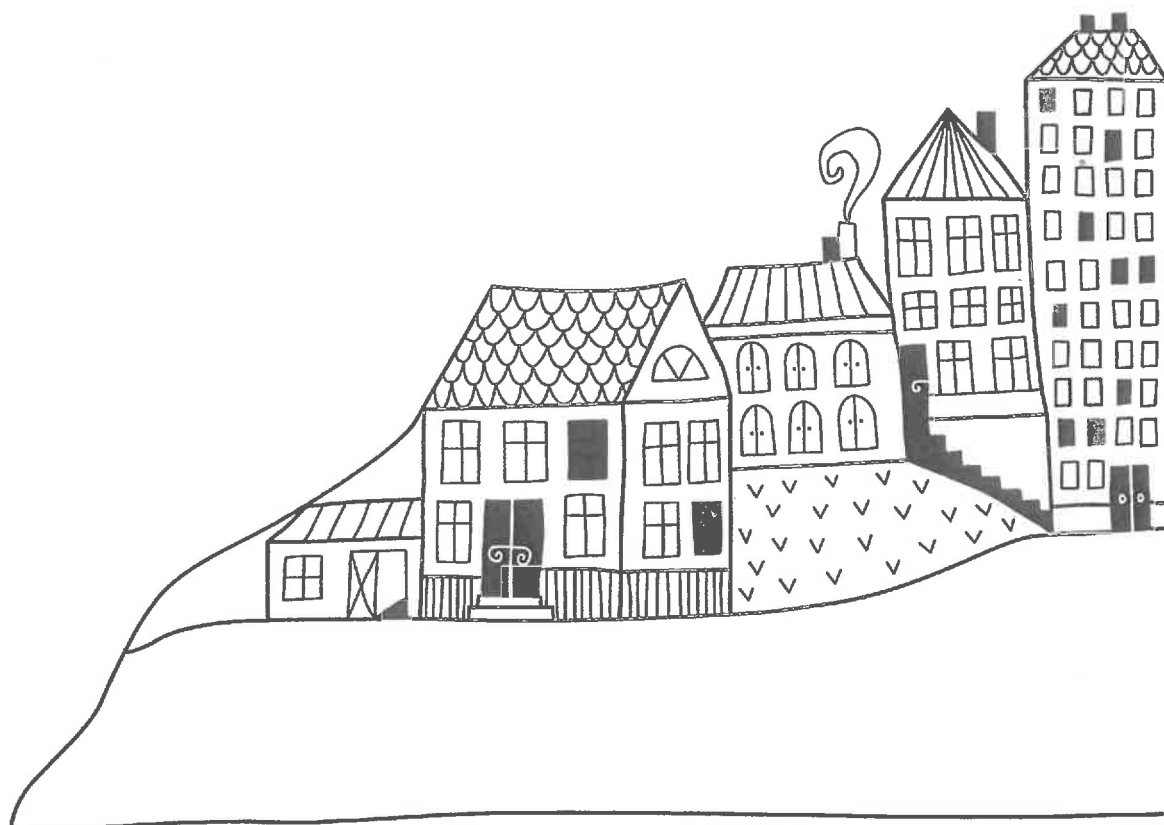
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 8 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 556 091 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2025-11-10. Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Det beror dels på att föreningens kostnader för värme- och vatten har ökat jämfört med föregående år samt har föreningen gjort en OVK-besiktning under 2025.


Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat. Föreningen haft kostnader för OVK som ej var budgeterade samt har kostanden för värme- och vatten varit högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 29%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 276% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Venus 10 i Falköpings Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 48 A-H, 50 A-K, 52 A-H, 54-56 A-K i Falköping.

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

### Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rok	6
3 rok	22
4 rok	18
Summa:	46

### Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	1
Garage	46

Total tomtarea 14 563 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 694 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 715 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 34 435 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 685 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Elleveranser	Luleå Energi AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Falköping AB <sup>144</sup>

### 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 90 tkr och planerat underhåll för 148 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2025 och för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 888 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 389 tkr (88 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr, (45 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens ingående behållning i underhållsfonden, 3 854 tkr, gör att styrelsens bedömning är att det finns medel för framtida underhållsbehov.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2009
Utemiljö	2012
Tvättstuga	2011
Elinstallationer - Fiber och Kabel-TV	2012
Målning balkonger	2015
Belysning	2015
Byte av dörrar	2017
Installationer	2018
Garage- och P-Platser	2018
Takbyte	2020
Ladd-punkter	2022
Fönster	2023

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (feab-huset)	148 085

### Planerat underhåll

	År
Målning	2027
Undercentral	2027

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Rådberg Ottosson (fr o m november 2025)	Ordförande	2026
Åsa Ström	Sekreterare	2027
Agnetha Grehn	Ledamot	2027
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Karlsson	Suppleant	2026
Stefan Halleröd	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2026

#### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Olof Post	2026
Göran Ström	2026

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

## Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Stadgarna har registrerades hos Bolagsverket 2025-11-10.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift men har höjt värmeavgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 033	2 908	2 862	2 837	2 778
Resultat efter finansiella poster*	-38	75	321	905	612
Årets resultat	-38	75	321	905	612
Balansomslutning	20 607	20 973	21 649	17 883	17 683
Årets kassaflöde	140	-95	-1 191	572	125
Soliditet %*	34	34	33	38	33
Likviditet % inkl omförhandling lån	29	81	35	-	-
Likviditet % exkl omförhandling lån	239	276	238	399	305
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	93	93	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	745	733	726	711
Driftkostnader kr/kvm	284	353	347	236	276
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	250	324	302	236	242
Energikostnad kr/kvm*	192	210	181	149	149
Underhållsfond kr/kvm	874	891	870	875	821
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	50	40	54	67
Sparande kr/kvm*	150	207	260	365	319
Ränta kr/kvm	100	97	62	47	50
Skuldsättning kr/kvm*	2 912	3 617	3 806	2 896	3 056
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 476	3 617	3 806	2 896	3 056
Räntekänslighet %*	4,5	4,9	5,2	4,0	4,3

\* 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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft högre reparationskostnader jämfört med föregående år. Även föreningens räntekostnader är högre jämfört med föregående år. Budget för 2026 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar *MY*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Bundet	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 971	3 301 892	3 069 741	74 698
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			74 698	-74 698
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-148 085	148 085	
Årets resultat				-38 132
<b>Vid årets slut</b>	<b>699 971</b>	<b>3 853 807</b>	<b>2 592 524</b>	<b>-38 132</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 644 439
Årets resultat	-38 132
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 085
<b>Summa</b>	<b>2 554 392</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 554 392**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. **141**

# Resultaträkning

Belopp i kr	2025-01-01		2024-01-01	
	2025-12-31		2024-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	3 032 507	2 908 469	
Övriga rörelseintäkter		0	0	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 032 507</b>	<b>2 908 469</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Reparationskostnader	Not 3	-90 199	-65 413	
Underhållskostnader	Not 4	-148 085	-105 173	
Driftskostnader	Not 5	-1 251 728	-1 135 195	
Övriga externa kostnader	Not 6	-592 026	-559 442	
Personalkostnader	Not 7	-38 074	-32 008	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	-551 588	-588 140	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 671 700</b>	<b>-2 485 371</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>360 808</b>	<b>423 099</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 480	4 175	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	32 978	5 072	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-439 397	-357 648	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-398 940</b>	<b>-348 401</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38 132</b>	<b>74 698</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-38 132</b>	<b>74 698</b>	
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		148 085	105 173	
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-90 047</b>	<b>-5 129</b>	

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	17 515 732	18 058 942
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	13 963	22 341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 529 695</b>	<b>18 081 283</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	164 000	164 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 000</b>	<b>164 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 693 695</b>	<b>18 245 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	31 695	30 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	264 213	219 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 908</b>	<b>250 051</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 617 444	2 477 933
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 617 444</b>	<b>2 477 933</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 913 352</b>	<b>2 727 984</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 607 047</b>	<b>20 973 267</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	699 971	699 971	
Fond för yttre underhåll	3 853 807	3 301 892	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 553 778</b>	<b>4 001 863</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 592 524	3 069 741	
Årets resultat	-38 132	74 698	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 554 392</b>	<b>3 144 439</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 108 170</b>	<b>7 146 302</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 553 125	10 440 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 553 125</b>	<b>10 440 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 285 545	2 955 545
Leverantörsskulder	Not 19	277 157	131 174
Skatteskulder	Not 20	8 291	4 467
Övriga skulder	Not 21	14 308	12 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	360 451	282 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 945 752</b>	<b>3 386 340</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 607 047</b>	<b>20 973 267</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	360 808	423 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	551 588	588 140
Utdelningar	7 480	4 175
	<b>919 875</b>	<b>1 015 414</b>
Erhållen ränta	383	5 072
Erlagd ränta	-437 500	-351 026
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>482 758</b>	<b>669 460</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 262	-8 099
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	227 515	-57 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>697 011</b>	<b>604 354</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-557 500	-699 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-557 500</b>	<b>-699 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	139 511	-95 346
Likvida medel vid årets början	2 477 933	2 573 279
Likvida medel vid årets slut	2 617 444	2 477 933 <sup>wh</sup>

# 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 20,6 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
Ursprunglig byggnad	Linjär	80
Stomme och grund	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	30
El	Linjär	15
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	50
Fasad	Linjär	Helt avskriven
Fönster	Linjär	30
Köksinredning	Linjär	Helt avskriven
Yttre tak	Linjär	25
Ventilation	Linjär	25
Transport	Linjär	15
Styr och övervakning	Linjär	
<b>Tillkommande komponenter</b>	Linjär	Helt avskriven
Installation, kabel-TV	Linjär	10
Inteckningskostnad	Linjär	10
Ränta kreditivskostnad	Linjär	25
Lösen panncentral	Linjär	15
Fasadrenovering	Linjär	40
Nytt tak	Linjär	5
4 st laddpunkter	Linjär	40
Fönster	Linjär	

**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. *144*

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 384 748	2 384 748
Hyror, garage	138 000	137 000
Bränsleavgifter, bostäder	488 268	375 504
Elavgifter	12 868	2 964
Övriga ersättningar	8 620	8 259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 032 507</b>	<b>2 908 469</b>

### Not 3 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Tvättutrustning	-7 056	-2 812
VA/Sanitet	-6 964	-6 756
Värme	-7 422	-8 174
Ventilation	-3 805	-5 287
El	-14 677	-8 211
Låssystem	-1 955	-10 489
Övrigt	-18 326	-1 531
Balkonger	-711	0
Hårdgjorda ytor	-981	-17 156
Planteringar	-16 779	-2 098
Markinventarier	-7 479	0
Garage & P-Platser	-4 046	-2 900
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-90 199</b>	<b>-65 413</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Tvättstuga	0	-38 000
Installationer övrigt	-148 085	-63 373
Övrigt underhåll	0	-3 800
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-148 085</b>	<b>-105 173</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 654	-81 830
Försäkringspremier	-70 651	-64 247
Kabel- och digital-TV	-123 995	-123 995
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Obligatoriska besiktningar	-68 898	-2 147
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 576	-2 760
Förbrukningsinventarier	-3 294	-32 960
Vatten	-172 735	-163 402
Fastighetsel	-85 730	-87 975
Uppvärmning	-586 835	-526 547
Sophantering och återvinning	-54 060	-49 930
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 251 728</b>	<b>- 1 135 195</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-534 105	-512 742
Arvode, yrkesrevisorer	-23 806	-20 358
Övriga förvaltningskostnader	-14 396	-14 539
Kreditupplysningar	-2 625	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 232	-3 438
Kontorsmateriel	-2 691	-2 188
Medlems- och föreningsavgifter	-2 745	-2 745
Bankkostnader	-3 426	-3 434
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-592 026</b>	<b>-559 442</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-15 576	-15 576
Sammanträdesarvoden	-12 600	-8 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 420	-3 420
Sociala kostnader	-6 478	-4 962
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-38 074</b>	<b>-32 008</b>

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-543 210	-579 762
Avskrivning Markanläggningar	-8 378	-8 378
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-551 588</b>	<b>-588 140</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 480	4 175
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 480</b>	<b>4 175</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 595	4 399
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	52
Övriga ränteintäkter	383	621
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>32 978</b>	<b>5 072</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-439 397	-357 648
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-439 397</b>	<b>-357 648</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	30 085 543	30 085 543
Mark	124 620	124 620
Standardförbättringar	454 973	454 973
	<b>30 665 136</b>	<b>30 665 136</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 665 136</b>	<b>30 665 136</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 151 221	-11 571 459
Standardförbättringar	-454 973	-454 973
	<b>-12 606 194</b>	<b>-12 026 432</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-543 210	-579 762
	<b>-543 210</b>	<b>-579 762</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 149 404</b>	<b>-12 606 194</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 515 732</b>	<b>18 058 942</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 391 112	17 934 322
Mark	124 620	124 620
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	33 800 000	31 000 000
Lokaler	635 000	685 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 435 000</b>	<b>31 685 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>27 402 000</i>	<i>24 670 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 033 000</i>	<i>7 015 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	93 869	93 869
	<b>93 869</b>	<b>93 869</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 869</b>	<b>93 869</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-71 528	-63 150
	<b>-71 528</b>	<b>-63 150</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-8 378	-8 378
	<b>-8 378</b>	<b>-8 378</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-79 906	-71 528
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-79 906</b>	<b>-71 528</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 963</b>	<b>22 341</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
328 andelar á 500 kr Riksbyggens Intresseförening	164 000	164 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>164 000</b>	<b>164 000</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 932	30 549
Momsfordringar	763	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>31 695</b>	<b>30 549</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 595	0
Förutbetalda försäkringspremier	77 426	70 651
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 526	128 185
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 666	20 666
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>264 213</b>	<b>219 502</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	2 004 399	2 004 399
Swedbank AB	613 045	473 534
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 617 444</b>	<b>2 477 933</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 838 670	13 396 170
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-557 500	-557 500
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 728 045	-2 398 045
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 553 125</b>	<b>10 440 625</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-03-25	610 000,00	-560 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,98%	2026-02-25	2 008 045,00	0,00	20 000,00	1 988 045,00
SWEDBANK	2,361%	2026-03-28	0,00	560 000,00	150 000,00	410 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2026-09-01	6 950 000,00	0,00	200 000,00	6 750 000,00
SWEDBANK	4,36%	2028-08-25	3 828 125,00	0,00	137 500,00	3 690 625,00
<b>Summa</b>			<b>13 396 170,00</b>	<b>0,00</b>	<b>557 500,00</b>	<b>12 838 670,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 557 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 230 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 051 170 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	176 698	127 078
Ej reskontraförda leverantörsskulder	100 459	4 096
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>277 157</b>	<b>131 174</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	85 654	81 830
Debiterad preliminärskatt	-77 363	-77 363
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 291</b>	<b>4 467</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	741
Skuld sociala avgifter och skatter	14 308	11 427
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 308</b>	<b>12 168</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	37 306	35 409
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 038
Upplupna elkostnader	9 401	8 610
Upplupna värmekostnader	73 907	70 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 712	152 566
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>360 451</b>	<b>282 986</b>

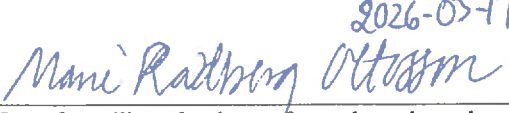
**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 722 000	15 722 000

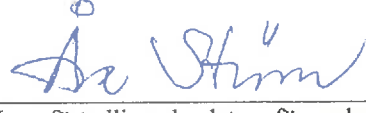
**Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17/3 - 2026


Årsredovisningen undertecknas

 2026-03-17  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande


Marie Rådberg Ottosson,

 2026-03-17  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Åsa Ström,

 2026-03-17  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

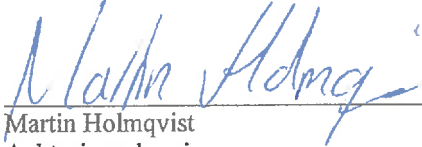
Ingela Hagman,

 2026-03-17  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Agnetha Grehn,

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/3 2026

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
\_\_\_\_\_  
Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8  
Org.nr 767800-1392

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. **LN**

## 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 Falköpingshus 8 för räkenskapsåret 2025 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 24 mars 2026

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Martin Holmqvist  
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 skuldtyngd 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 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 Falköpingshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 8 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](http://www.riksbyggen.se)

