

---

# Årsredovisning

RBF Skövdehus nr 1  
Org nr: 766600-1735

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Skövde Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 768 470 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-01.

Årets resultat efter fondförändring är 235 tkr bättre än föregående år. Det beror främst på minskade reparationskostnader lägre räntekostnader, ökade intäkter samt att föreningen minskat avsättningen till underhållsfonden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 st 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 433% till 703%.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 615 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kornetten 2 i Skövde Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 41 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Gransikagatan 1 A-C, 3 A-B samt 5A -B i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar .

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	12
2 rok	6
3 rok	24
Summa	42

Användning	Antal
Lokaler	1
P-platser	43

Total tomtarea	3 438 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsarea	2 111 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 055 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	56 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	160 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	33 173 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 321 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### 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 107 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla fastigheten i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 3 205 tkr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 320 tkr (141 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 66 kr/m<sup>2</sup>. Tillsammans med föreningens ingående värde i underhållsfonden samt kommande avsättningar kommer föreningen klara sitt underhåll. *Je*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1987-1988	
Fönsterbyte	1987-1988	
Fasad med nytt tegel	1987-1988	
Balkongreovering	1987-1988	
Takreovering, nytt tegel	1987-1988	
Låsbyte	2019	
Nya källardörrar	2019	
FTX-Ventilation	2019	
Renovering av tvättstuga	2021	
Fönsterbyte	2022	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga, timer på torkskåp	5 200

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mindre arbete med fasad- och smidesräcken	2026	
Löpande utbyte av maskiner i tvättstuga	Löpande	När maskiner går sönder byts dessa ut

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mimona Pettersson	Ordförande	2027
Carina Nilsson	Sekreterare	2026
Stefan Dahlén	Ledamot	2026
Monica Larsson avflyttad 2025-09-03	Ledamot	2027
Katarina Carlsten avgick 2026-02-06	Ledamot Riksbyggen	
Susanne Andersson från 2026-02-09	Ledamot Riksbyggen	


Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Seglert	Suppleant	2026
Marianne Sandqvist	Suppleant	2026
Paul Yance	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett. 

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 493 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

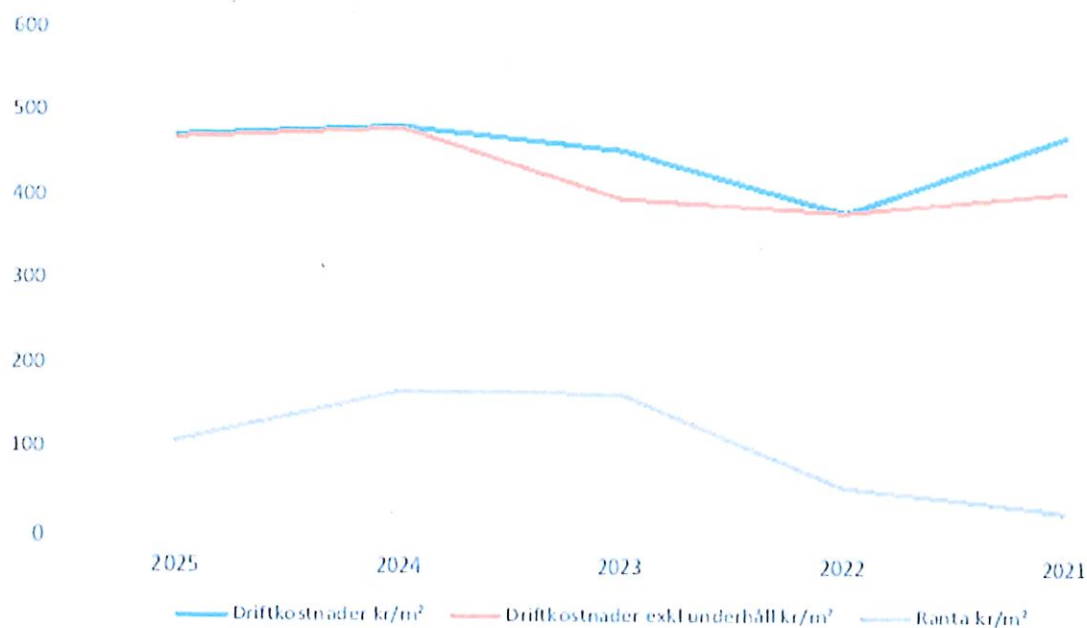
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) 

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 311	2 207	2 103	2 063	2 049
Resultat efter finansiella poster*	322	139	117	510	733
Soliditet %*	39	37	36	35	29
Likviditet %	41	34	30	28	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	92	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	931	889	863	863
Energikostnad kr/kvm*	250	212	195	194	168
Sparande kr/kvm*	273	191	239	323	478
Ränta kr/kvm	103	162	160	51	22
Skuldsättning kr/kvm*	3 592	3 642	3 723	3 819	3 924
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 683	4 025	3 817	3 916	4 023
Räntekänslighet %*	3,8	4,0	4,3	4,5	4,7

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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


### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 442	4 214 360	759 011	139 101
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			139 101	-139 101
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 200	5 200	
Årets resultat				322 160
Vid årets slut	31 442	4 359 160	753 312	322 160

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	898 112
Årets resultat	322 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 200

**Summa** 1 075 472

Styrelsen  
föreslår följande  
disposition till  
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 075 472

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 310 553	2 206 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 955	5 642
<b>Summa</b>		<b>2 313 508</b>	<b>2 212 489</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-107 498	-151 770
Underhållskostnader	Not 5	-5 200	-3 097
Driftskostnader	Not 6	-943 297	-929 768
Övriga externa kostnader	Not 7	-364 089	-346 945
Personalkostnader	Not 8	-83 298	-52 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-291 103	-291 119
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 794 485</b>	<b>-1 774 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>519 024</b>	<b>437 752</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	4 044	2 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	33 814	67 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-234 722	-368 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 863</b>	<b>-298 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>322 160</b>	<b>139 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>322 160</b>	<b>139 101</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 200	3 097
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>177 360</b>	<b>-57 802</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 13	10 609 056	10 900 159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 609 056</b>	<b>10 900 159</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 610 056</b>	<b>10 901 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	8 949	14 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	88 468	145 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 417</b>	<b>160 297</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 468 220	2 795 538
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 468 220</b>	<b>2 795 538</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 565 637</b>	<b>2 955 835</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 175 693</b>	<b>13 856 994</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	31 442	31 442	
Reservfond	21 000	21 000	
Fond för yttre underhåll	4 359 160	4 214 360	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 411 602</b>	<b>4 266 802</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	753 312	759 011	
Årets resultat	322 160	139 101	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 075 473</b>	<b>898 112</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 487 075</b>	<b>5 164 914</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 158 000	8 271 500
Leverantörsskulder		144 936	108 552
Skatteskulder	Not 20	5 617	9 724
Övriga skulder		100	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	379 965	302 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 686 771</b>	<b>8 692 080</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 175 693</b>	<b>13 856 994</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	520 870	437 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	291 103	291 119
Utdelningar	4 044	2 258
	<b>816 017</b>	<b>731 129</b>
Erhållen ränta	16 183	67 262
Erlagd ränta	-236 909	-378 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>595 291</b>	<b>420 214</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	80 511	-79 597
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	110 379	73 501
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>786 181</b>	<b>414 118</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-113 500	-183 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-113 500</b>	<b>-183 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	672 681	230 618
Likvida medel vid årets början	2 795 538	2 564 920
Likvida medel vid årets slut	3 468 220	2 795 538
Kassa och Bank BR	3 468 220	2 795 538

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

## 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.

## 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
Stomme	Linjär	110
El	Linjär	43
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	15
Tak	Linjär	41
Vatten och avlopp	Linjär	45
Värme	Linjär	47
Styr- och övervakning	Linjär	17
Stomkompletteringar	Linjär	45
FTX-ventilation kanaler/ledning	Linjär	50
FTX-ventilation aggregat	Linjär	20
Tvättutrustning och porttelefon	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	2 052 924	1 955 244
Hyror, bostäder	65 640	63 900
Hyror, lokaler	15 924	15 924
Hyror, p-platser	57 600	57 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-2 700
Kabel-tv-avgifter	107 856	107 856
Övriga ersättningar	12 017	8 836
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-13
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 310 553</b>	<b>2 206 847</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 955	240
Försäkringsersättningar	0	5 402
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 955</b>	<b>5 642</b>

## Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen, <i>Tvättutrustning</i>	-31 214	-13 797
Installationer	-66 682	-26 666
Huskropp	-1 409	0
Markytor	-5 230	0
Vattenskador	-2 963	-101 268
Vandalisering, <i>Inbrott i förråd</i>	0	-1 063
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-107 498</b>	<b>-151 770</b>

## Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
UH Gemensamma utrymmen, <i>byte mindre del av tumlare</i>	-5 200	0
UH Övrigt	0	-3 097
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-5 200</b>	<b>-3 097</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 138	-71 670
Försäkringspremier	-39 232	-34 739
Kabel- och digital-TV	-109 878	-109 572
Pcb/Radonsanering	-98 532	-98 532
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Obligatoriska besiktningar	0	-51 810
Bevakningskostnader	-1 233	-1 156
Statuskontroll	0	-9 600
Förbrukningsinventarier	-807	-1 450
Vatten	-275 146	-218 785
Fastighetsel	-52 818	-50 544
Uppvärmning	-240 689	-211 586
Sophantering och återvinning	-49 156	-62 742
Förvaltningsarvode drift	-869	-7 882
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-943 297</b>	<b>-929 768</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-315 048	-309 515
Arvode, yrkesrevisorer	-23 708	-18 428
Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-800
Kreditupplysningar	-906	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 017	-8 834
Kontorsmateriel	-2 886	-3 378
Medlems- och föreningsavgifter	-2 501	-2 562
Konsultarvode	-1 847	
Bankkostnader	-3 477	-3 129
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-364 089</b>	<b>-346 945</b>

### Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-50 700	-36 800
Sammanträdesarvoden	-13 200	-3 200
Sociala kostnader	-19 398	-12 038
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 298</b>	<b>-52 038</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-183 375	-183 391
Avskrivning Installationer	-107 728	-107 728
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-291 103</b>	<b>-291 119</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 044	2 258
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 044</b>	<b>2 264</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 662	66 930
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	0
Övriga ränteintäkter	1 132	326
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>33 814</b>	<b>67 256</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-234 693	-368 087
Övriga räntekostnader	-29	-84
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-234 722</b>	<b>-368 171</b>

**Not 13 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 408 776	16 408 776
Mark	2 147 069	2 147 069
	<b>18 555 845</b>	<b>18 555 845</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 555 845</b>	<b>18 555 845</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 655 686	-7 364 567
	<b>-7 655 686</b>	<b>-7 364 567</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-291 103	-291 119
	<b>-291 103</b>	<b>-291 119</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 946 789</b>	<b>-7 655 686</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 609 056</b>	<b>10 900 159</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 461 987	8 753 090
Mark	2 147 069	2 147 069
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 800 000	32 000 000
Lokaler	373 000	321 000
	<b>33 173 000</b>	<b>32 321 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 085 000</i>	<i>22 072 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 088 000</i>	<i>10 249 000</i>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
2 st garantikapitalbevis à 500 kr I Intresseföreningen I Skaraborg	1 000	1 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 949	14 525
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 949</b>	<b>14 525</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 631	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 993	39 232
Förutbetalda driftkostnader	330	308
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	78 762
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 513	27 470
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>88 468</b>	<b>145 772</b>

### Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 749 494	1 747 958
Transaktionskonto	1 144 042	487 483
Valutakonto	574 684	560 097
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 468 220</b>	<b>2 795 538</b>


### Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 158 000	8 271 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-113 500	-113 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 044 500	-8 158 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,41%	2026-03-18	2 312 500,00	0,00	62 500,00	2 250 000,00
SEB	2,51%	2026-03-19	1 994 000,00	0,00	51 000,00	1 943 000,00
SEB	2,42%	2026-03-19	3 965 000,00	0,00	0,00	3 965 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 271 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113 500,00</b>	<b>8 158 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 113 500 kr samt omförhandla tre stycken lån på totalt 8 044 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Dock finns inga indikationer om att lånen ej förlängs. Amorteringar år 2-5 uppgår till 454 000 kr och kvarstående skuld efter 5 år uppgår till 7 590 000 kr. 

**Not 19 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	5 616
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	76 138	71 670
Debiterad preliminärskatt	-70 521	-67 562
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 617</b>	<b>9 724</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 124	13 133
Upplupna räntekostnader	6 394	8 581
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 585	0
Upplupna elkostnader	6 774	6 055
Upplupna vattenavgifter	68 993	54 832
Upplupna värmekostnader	27 761	25 070
Upplupna styrelsearvoden	54 500	41 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 818	145 909
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>379 965</b>	<b>302 204</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 767 000	12 767 000

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-17

Årsredovisningen undertecknas



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mimona Pettersson, 2026-02-21



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carina Nilsson, 2026-02-18



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Dahlén, 2026-02-19



Namnförtydligande, datum för undertecknande

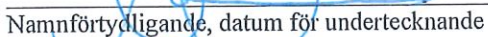
Susanne Andersson, 2026-02-17



Namn förtydligande, datum för undertecknande

Ann-Charlott Segler i egenskap av suppleant 2026 0408

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2026



Namnförtydligande, datum för undertecknande

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström, auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 1

Org.nr 766600-1735

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 1 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsorsedd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 1 för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 april 2026  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisör

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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.

### **Arsredovisning**

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Skövdehus nr 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 1 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)

