

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skarahus 2
Org nr: 768400-1345



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 Skarahus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skara Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 221 613 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-05-14. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-22. Föreningen håller på att anta nya stadgar. Första av två beslut togs på ordinarie stämma 2024-11-25. Andra beslutet kommer att tas under hösten 2025.

Årets resultat efter fondförändring är 121 tkr lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer, värme, vatten och räntekostnader.

Avskrivningskostnaderna i föreningen har ökat med 45 tkr då man slutfört arbetet i början av 2025 med puts av fasad och balkongplattor.

Räntekostnaderna har ökat med 33 tkr pga omskrivning av lån under verksamhetsåret.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Styrelsen har på sitt budgetmöte upprättat en långsiktig budget för att kunna möta kommande kostnadsökningar i föreningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 268%.

I resultatet ingår avskrivningar med 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 70 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomt nr 2 i kv Kometen i Skara Kommun med därpå uppförd byggnad om 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Skaraborgsgatan 44 A och B i Skara.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	1	
4 rum och kök	11	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Hyresrätter
Antal lokaler	1	
Antal p-platser	23	

Total tomtarea	1 624 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 195 m ²
Bostäder hyresrätt	90 m ²
Total bostadsarea	1 285 m ²
Total lokalarea	84 m ²

Årets taxeringsvärde	12 312 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 284 000 kr <i>le</i>

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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Skara Energi	Vatten och Avlopp
Skara Energi	Eldistribution
Skara Energi	Fjärrvärme
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefon och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 933 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 93 tkr (68 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr(73 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2015
Målning trapphus	2018

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	24 654
Installationer	2 185

Planerat underhåll

	År
Ombildning av lägenhet	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Mörner	Ordförande	2025
Tibe Tesfazgi	Ledamot	2026
Bereket Tesfamariam	Ledamot	2025
Alfons Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abdula Aliev	Suppleant	2025
Johan Borgström	Suppleant	2025
Lars Wahlqvist	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2025
Louise Ekström		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen aktiverat renoveringen av balkongplatta och fasad vilket påverkar föreningens resultat i och med att avskrivningarna ökar. Avskrivningarna för detta har belastat resultatet med 45 tkr.

Under året har föreningen påbörjat ombildning av 2 hyresrätter till bostadsrätter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.


Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 %, bränsletillägg med 15% samt kabel-TV med 12%. Höjningen börjar gälla från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 659 kr/m²/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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

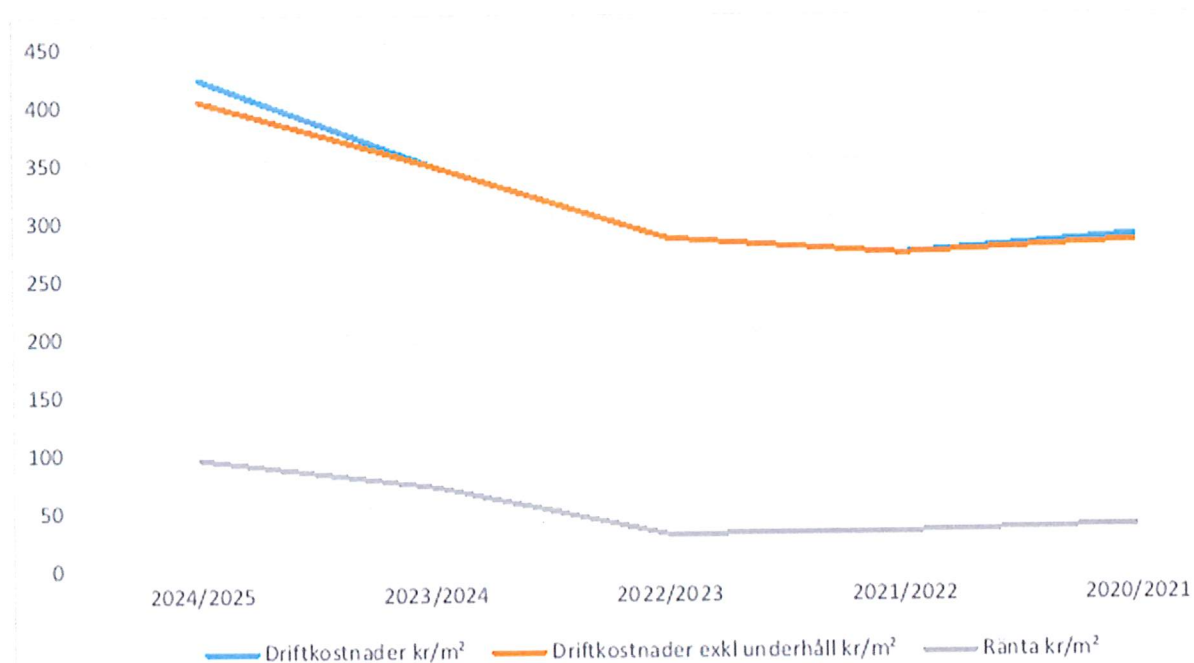
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 066	1 027	1 054	1 032	1 031
Resultat efter finansiella poster*	-78	74	299	272	245
Soliditet %*	30	30	37	31	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	90	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	839	808	741	703	703
Energikostnad kr/kvm*	226	204	164	162	172
Sparande kr/kvm*	86	130	294	274	260
Skuldsättning kr/kvm*	2 777	2 897	2 021	2 112	2 203
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 181	3 319	2 163	2 260	2 358
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	2,9	3,2	3,4

* 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

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	143 131	1 263 589	319 528	74 308
Disposition enl. årsstämmobeslut			74 308	-74 308
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-26 839	26 839	
Årets resultat				-78 353
Vid årets slut	143 131	1 336 750	320 675	-78 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	393 836
Årets resultat	-78 353
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 839

Summa **242 322**

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

242 322

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 066 476	1 026 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	120
Summa		1 066 956	1 027 055
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-80 423	-34 962
Underhållskostnader	Not 5	-26 839	0
Driftskostnader	Not 6	-466 345	-434 286
Övriga externa kostnader	Not 7	-295 691	-297 947
Personalkostnader	Not 8	-30 225	-32 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-148 278	-103 266
Summa rörelsekostnader		-1 047 801	-902 655
Rörelseresultat		19 155	124 400
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	1 512	1 376
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	24 570	39 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-123 590	-90 486
Summa finansiella poster		-97 508	-50 091
Resultat efter finansiella poster		-78 353	74 308
Årets resultat		-78 353	74 308
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-105 200
Ianspråktagande av underhållsfond		26 839	0
Resultat efter fondförändring		-151 514	-30 892

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	4 561 382	2 459 053
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	2 250 607
Summa materiella anläggningstillgångar		4 561 382	4 709 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		4 583 382	4 731 660
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	8 011	0
Övriga fordringar	Not 17	2 656	2 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	98 897	95 902
Summa kortfristiga fordringar		109 564	98 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 127 175	1 175 359
Summa kassa och bank		1 127 175	1 175 359
Summa omsättningstillgångar		1 236 739	1 273 922
Summa tillgångar		5 820 121	6 005 582

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	143 131	143 131	
Fond för yttre underhåll	1 336 750	1 263 589	
Summa bundet eget kapital	1 479 881	1 406 720	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	320 675	319 528	
Årets resultat	-78 353	74 308	
Summa fritt eget kapital	242 322	393 836	
Summa eget kapital	1 722 203	1 800 556	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	3 637 193	0
Summa långfristiga skulder		3 637 193	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	164 627	3 966 537
Leverantörsskulder		105 688	82 569
Skatteskulder	Not 21	3 307	3 446
Övriga skulder	Not 22	32 147	35 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	154 911	116 661
Summa kortfristiga skulder		460 725	4 205 026
Summa eget kapital och skulder		5 820 121	6 005 582

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	19 155	124 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 278	103 266
Utdelningar	1 512	1 376
	168 945	229 041
Erhållen ränta	32 974	35 532
Erlagd ränta	-122 273	-83 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 646	181 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 001	-4 865
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	35 877	22 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 522	199 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-2 250 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 250 607
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-164 672	-144 672
Upptagna lån	0	1 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 672	1 200 328
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-60 150	-851 144
Likvida medel vid årets början	1 175 359	2 026 503
Likvida medel vid årets slut	1 127 175	1 175 359

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.

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.

Forringar

Forringar 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	Fullt avskrivet
Dörrar	Linjär	Fullt avskrivet
El	Linjär	Fullt avskrivet
Fasad	Linjär	Fullt avskrivet
Fönster	Linjär	Fullt avskrivet
Tak	Linjär	Fullt avskrivet
Vatten och avlopp	Linjär	Fullt avskrivet
Markanläggningar	Linjär	20
Tillkommande utgifter stammar	Linjär	43
Balkongplatta	Linjär	50
Fasad, puts	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	788 076	750 576
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 148	-3 148
Hyror, bostäder	60 168	60 168
Hyror, lokaler	55 596	54 060
Hyror, p-platser	18 240	18 240
Hyror, övriga	708	708
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-71 244	-71 244
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 870	-3 930
Bränsleavgifter, bostäder	171 924	171 924
Kabel-tv-avgifter	42 636	42 636
Övriga ersättningar	7 393	6 947
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Summa nettoomsättning	1 066 476	1 026 935

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	480	120
Summa övriga rörelseintäkter	480	120

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-22 626	0
Gemensamma utrymmen	-4 144	-1 733
Installationer, V/A Sanitet ventilation värme, el, lås	-40 781	-32 291
Huskropp	0	-134
Markytor	-12 872	0
Försäkringsskador	0	-804
Summa reparationskostnader	-80 423	-34 962

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-24 654	0
Installationer, värme,	-2 185	0
Summa underhållskostnader	-26 839	0

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 415	-33 300
Försäkringspremier	-25 248	-20 940
Kabel- och digital-TV	-48 053	-47 858
Återbäring från Riksbyggen	800	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 479	-964
Förbrukningsinventarier	-175	-3 888
Vatten	-62 427	-50 531
Fastighetsel	-34 907	-36 053
Uppvärmning	-212 103	-193 309
Sophantering och återvinning	-45 337	-38 010
Förvaltningsarvode drift	0	-9 733
Summa driftskostnader	-466 345	-469 248

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-256 168	-213 184
IT-kostnader	-3 862	-3 863
Arvode, yrkesrevisorer	-8 731	-17 016
Övriga förvaltningskostnader	-3 496	-54 283
Kreditupplysningar	-1 265	-385
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 914	-5 633
Medlems- och föreningsavgifter	-549	-1 044
Bankkostnader	-2 390	-2 486
Övriga externa kostnader	-12 316	-54
Summa övriga externa kostnader	-295 691	-297 947

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-23 000	-24 500
Sociala kostnader	-7 225	-7 694
Summa personalkostnader	-30 225	-32 194

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-126 278	-81 266
Avskrivning Markanläggningar	-22 000	-22 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-148 278	-103 266

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 512	1 376
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 512	1 376

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	373
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 530	20 427
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	277
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	0
Övriga ränteintäkter	0	17 942
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 570	39 019

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-123 530	-90 486
Räntekostnader till kreditinstitut	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-123 590	-90 486

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 083 097	1 083 097
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	3 210 000	3 210 000
Markanläggning	440 000	440 000
	5 003 097	5 003 097
Årets omklassificering		
Byggnader, fasad	1 350 364	0
Byggnad Balkongplatta	900 243	0
	2 250 607	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar fasad	-86 648	0
	-86 648	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 167 056	5 003 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 083 097	-1 083 097
Tillkommande utgifter	-1 339 947	-1 258 681
Markanläggningar	-121 000	-99 000
	-2 544 044	-2 440 778
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 266	-81 266
Årets avskrivning byggnad	-45 012	0
Årets avskrivning markanläggningar	-22 000	-22 000
	-148 278	-103 266
Utrangering tillkommande komponent fasad	86 648	0
	86 648	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 605 674	-2 544 044
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 561 382	2 459 053
Varav		
Byggnader	2 205 594	0
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	1 788 788	1 870 053
Markanläggningar	297 000	319 000

Taxeringsvärden

Bostäder	12 051 000	12 051 000
Lokaler	261 000	223 000

Totalt taxeringsvärde

	12 312 000	12 284 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 181 000</i>	<i>9 158 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 131 000</i>	<i>3 126 000</i>

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	2 250 607	0
Årets förändring	0	2 250 607
Aktivering tillgång	-2 250 607	0
Vid årets slut	0	2 250 607

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	22 000	22 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	22 000	22 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 011	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 011	0

Not 17 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 656	2 661
Summa övriga fordringar	2 656	2 661

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 425	17 829
Förutbetalda försäkringspremier	12 790	11 630
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 631	54 506
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 051	11 936
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 897	95 902

Not 19 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	967 700	1 034 809
Transaktionskonto	159 475	140 550
Summa kassa och bank	1 127 175	1 175 359

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	3 801 865	3 966 537
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 966 537
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 672	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 637 193	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,25%	2029-09-01	1 360 000,00	0,00	80 000,00	1 280 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2026-09-30	503 869,00	3 293,00	13 172,00	493 990,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2027-09-01	774 375,00	0,00	31 500,00	742 875,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2028-09-01	1 325 000,00	0,00	40 000,00	1 285 000,00
Summa			3 963 244,00	3 293,00	164 672,00	3 801 865,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 672 kr. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av den långfristiga skulden förfaller 568 688 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 978 505 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	732	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	35 366	33 300
Debiterad preliminärskatt	-32 791	-29 854
Summa skatteskulder	3 307	3 446

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	32 147	30 900
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 913
Summa övriga skulder	32 147	35 813

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna arvoden	15 500	0
Upplupna sociala avgifter	4 870	0
Upplupna räntekostnader	12 658	11 341
Upplupna elkostnader	2 334	2 151
Upplupna vattenavgifter	6 394	4 842
Upplupna värmekostnader	10 961	9 169
Upplupna revisionsarvoden	0	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 392	946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 480	74 712
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 911	116 661

Not Ställda säkerheter

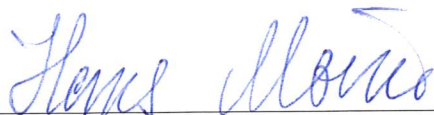
	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	4 416 700	4 416 700 <i>Je</i>

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Skara 2025-09-29


Ort och datum



Hans Mörner



Alfons Andersson



Tibe Tesfazgi



Bereket Tesfamariam

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 oktober 2025

Revisorscentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skarahus nr 2

Org.nr 768400-1345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skarahus nr 2 för räkenskapsåret. 2024-07-01-2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skarahus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 10 oktober 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
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 om 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skarahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skarahus 2 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

