

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Borgmästaren Töreboda
Org nr: 716410-4742



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borgmästaren
Töreboda 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 710 132 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-10.

Föreningen har sitt säte i Töreboda kommun.

Årets resultat före fondförändring är 713 tkr högre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 916 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dom klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive de kortfristiga lånen (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 389% till 298%.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Borgmästaren i Töreboda Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-86 och 1989. Fastighetens adress är Parkgatan 4 A-F och Östra Torggatan 11 A-F i Töreboda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Total tomtarea	4 603 m ²
Total bostadsarea	3 091 m ²
Total lokalarea	513 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta ca 255 m²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser*	39

*Antal p-platser har ökat under året i samband med översyn av yttre miljö.

Årets taxeringsvärde	23 143 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 704 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Töreboda kommun	78
Studieförbundet Vuxenskolan	32
Lely Sverige AB	26
Bygg Dialog AB	19
Eyes4work AB	15
Gigant AB	15
Töreboda kommun	15
Lantmännen Ek.förening	11

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Mariestad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hisservice	Hisstjänst i Skaraborg AB
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
TV och bredband	Telia Sverige AB
Service dörrautomatik	Assa Abloy Entrance Systems Pedestrian AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 tkr och planerat underhåll för 259 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållsplanen uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 740 tkr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 274 tkr (76 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 408 tkr (113 kr/m²). Budgeterad avsättning är 76 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering Ö. Torggatan 11	2014
Renovering pentry Ö. Torggatan 11	2015
Byte ventilationsaggregat 2 st Ö. Torggatan 11	2015
Komplettering av ventilationsaggregat Ö. Torggatan 11	2016
Ombyggnad av lövsilar	2016
Ombyggnad av expantionskärl (värme)	2016
Byte gårdsarmaturer	2018
Byte värmeväxlare	2019
Målning ytterdörrar	2019
Renovering hissar	2019-2020
Byte armaturer trapphus	2022
Rensning ventilationskanaler	2023
Målning fönster Ö. Torggatan 11	2024
Byte stolpararmaturer Parkg.4	2024
Byte dörr cykelförråd	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Underhåll planteringsytor	71
Tvätt och behandling av tak Parkg.4	42
Underhåll p-platser, cykelrum	39
Byte ställdon, luftare, kulventiler, kolfilter vent.agg.	37
Installation av magnintitfilter till värmesystem i UC	32
Byte 3 st spaljéer på uteplatser	18
Installation av belysning i hobbyrum, flytt av belysningsstolpar	16
Byte termostater i 1 st lgh, byte golvbrunn i 1 st lgh	4

Årets investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Nytt staket	98

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Omläggning asfaltytor	2026
Yttre underhåll av gårdshus	2026
Översyn av förråd på Parkg. 4	2026
Översyn värmesystem	2026-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cindy Norlin	Ordförande	2027
Leif Karlsson	Ledamot	2026
Inger Olofsson	Ledamot	2026
Anna Green	Ledamot	2027
Göran Hultman	Ledamot	2026
Ellen Pettersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Blom	Suppleant	2026
Lars-Gustaf Remmerfelt	Suppleant	2026
Jan Vesanen	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Petra Weiler	Auktoriserad revisor
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Thorell	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört arbete avseende den yttre miljön där grönytor och p-platser har setts över. Nyinvestering i form av staket har gjorts, investeringen har lagts på avskrivningar under 20 år. En yttre taktvätt har utförts och styrelsen har iordningställt ett hobbyrum och målat cykelförråden. Föreningen har också genomfört en besiktning av lägenheter som hyrs ut till Töreboda kommun. Styrelsen har under året påbörjat en översyn av rabattsystem, andelstal och stadgar i föreningen. Telia bredband har installerats och ingår nu i månadsavgiften.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades 1/1-2024 då den höjdes med 2%. Fr.o.m. 1/1-2025 höjdes värmeavgifter med 25% samt hyra av p-platser med 75 kr/mån. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 742 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 196	3 060	2 940	2 849	2 832
Årets resultat	455	-259	421	664	712
Balansomslutning	19 217	19 173	20 402	21 248	21 317
Soliditet %	33	31	30	27	24
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	34	23	42	52	58
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	298	389	509	527	379
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	85	83	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	869	837	823	807	801
Driftkostnader kr/kvm	381	573	392	281	265
Energikostnad kr/kvm	192	194	174	180	157
Underhållsfond kr/kvm	532	490	647	597	508
Reservering till underhållsfond kr/kvm	113	90	96	104	110
Sparande kr/kvm	326	303	290	326	328
Ränta kr/kvm	85	74	79	58	69
Skuldsättning kr/kvm	3 364	3 567	3 827	4 163	4 380
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 922	4 159	4 462	4 854	5 706
Räntekänslighet %	4,5	5,0	5,4	6,0	6,3

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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 028 006	1 766 834	2 318 513	-258 705
Disposition enl. årsstämmobeslut			-258 705	258 705
Reservering underhållsfond		408 000	-408 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-259 309	259 309	
Årets resultat				454 715
Vid årets slut	2 028 006	1 915 525	1 911 117	454 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 059 808
Årets resultat	454 715
Årets fondreservering enligt stadgarna	-408 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	259 309
Summa	2 365 832

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 365 832**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 195 775	3 060 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25
Summa rörelseintäkter		3 195 775	3 060 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 371 733	-2 064 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-602 156	-552 603
Personalkostnader	Not 6	-40 838	-41 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-460 556	-457 698
Summa rörelsekostnader		-2 475 283	-3 116 199
Rörelseresultat		720 493	-56 130
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	5 568	3 108
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 482	62 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 828	-268 254
Summa finansiella poster		-265 778	-202 575
Resultat efter finansiella poster		454 715	-258 705
Årets resultat		454 715	-258 705

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 808 944	17 171 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 808 944	17 171 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar		16 875 444	17 238 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 209	0
Övriga fordringar		86	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	223 069	186 393
Summa kortfristiga fordringar		225 364	186 833
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	616 095	547 771
Summa kassa och bank		616 095	547 771
Summa omsättningstillgångar		2 341 459	1 934 603
Summa tillgångar		19 216 903	19 172 604



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 028 006	2 028 006
Fond för yttre underhåll		1 915 525	1 766 834
Summa bundet eget kapital		3 943 531	3 794 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 911 117	2 318 513
Årets resultat		454 715	−258 705
Summa fritt eget kapital		2 365 832	2 059 808
Summa eget kapital		6 309 363	5 854 648
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 100 000	4 922 646
Summa långfristiga skulder		6 100 000	4 922 646
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 022 646	7 933 573
Leverantörsskulder		326 724	299 378
Skatteskulder		1 002	0
Övriga skulder	Not 16	26 761	17 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	430 408	144 586
Summa kortfristiga skulder		6 807 541	8 395 310
Summa eget kapital och skulder		19 216 903	19 172 604

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	720 493	-56 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 556	457 698
Utdelningar	5 568	3 108
	1 186 617	404 676
Erhållen ränta	13 002	69 267
Erlagd ränta	-267 780	-276 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	931 839	197 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 051	-13 749
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	286 110	-27 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 199 898	156 539
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-98 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-733 573	-935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-733 573	-935 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	368 325	-778 461
Likvida medel vid årets början	1 747 771	2 526 232
Likvida medel vid årets slut*	2 116 095	1 747 771
<i>*Kortfristiga placeringar ingår i likvida medel</i>		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Ventilationsaggregat	Linjär	30
Staket	Linjär	20

Mark 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	2 293 168	2 293 168
Hyror, lokaler	539 886	516 556
Hyror, p-platser	44 400	11 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-61 450	-70 740
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 500	-1 000
Rabatter	-19 788	-19 789
Bränsleavgifter, bostäder	393 712	314 944
Övriga ersättningar	12 346	15 807
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Summa nettoomsättning	3 195 775	3 060 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	25
Summa övriga rörelseintäkter	0	25

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-259 359	-891 755
Reparationer	-52 321	-112 220
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 589	-80 915
Försäkringspremier	-54 987	-47 828
TV och bredband	-59 548	-33 822
Pcb/Radonsanering	-1 535	-28 125
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-485	-465
Serviceavtal	-12 382	-14 910
Obligatoriska besiktningar	-28 738	-3 883
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-13 646
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-61 817	-54 702
Vatten	-174 636	-176 039
Fastighetsel	-144 763	-140 968
Uppvärmning	-373 525	-381 727
Sophantering och återvinning	-49 440	-49 776
Förvaltningsarvode drift	-17 209	-27 560
Summa driftskostnader	-1 371 733	-2 064 091

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-539 383	-496 325
Annonsering och reklam	-2 375	0
IT-kostnader	-3 767	-4 464
Arvode, yrkesrevisor	-31 712	-26 985
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-6 217	-7 110
Kreditupplysningar	-679	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 878	-7 616
Trycksaker	-804	-2 309
Medlems- och föreningsavgifter	-2 684	-2 684
Bankkostnader	-2 549	-3 829
Övriga externa kostnader	-50	0
Summa övriga externa kostnader	-602 156	-552 603

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-3 800	-3 700
Övriga kostnadsersättningar	-488	-695
Sociala kostnader	-6 550	-7 412
Summa personalkostnader	-40 838	-41 807



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 568	3 108
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 568	3 108

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 131	62 353
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	198
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 268	8
Övriga ränteintäkter	83	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 482	62 570

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 852 343	29 852 343
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	391 875	391 875
	31 154 218	31 154 218
Årets anskaffningar		
Markinventarier	98 000	0
	98 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 252 218	31 154 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 784 011	-9 339 413
Tillkommande utgifter	-130 993	-117 894
	-9 915 004	-9 457 307
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-444 599	-444 599
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 099	-13 099
Årets avskrivning markinventarier	-2 858	0
	-460 556	-457 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 375 560	-9 915 005
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 067 713	-4 067 713
	-4 067 713	-4 067 713
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 808 945	17 171 500
Varav		
Byggnader	15 556 020	16 000 618
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	247 783	260 882
Markinventarier	95 142	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 263 000	20 875 000
Lokaler	1 880 000	1 829 000
Totalt taxeringsvärde	23 143 000	22 704 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 959 000</i>	<i>19 006 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 184 000</i>	<i>3 698 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	275 875	275 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	275 875	275 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-275 875	-275 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-275 875	-275 875
Restvärde enligt plan	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
133 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 500	66 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	66 500	66 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 480	0
Förutbetalda försäkringspremier	60 259	54 987
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 585	128 585
Förutbetald tv och bredband	9 245	2 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 069	186 393

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar SBAB	1 500 000	1 200 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	1 200 000

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	52 037	411 385
Transaktionskonto Swedbank	564 058	136 385
Summa kassa och bank	616 095	547 771

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 122 646	12 856 219
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-35 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 022 646	-7 898 573
Långfristig skuld vid årets slut	6 100 000	4 922 646

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-01-02	1 779 417,00	0,00	679 417,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-03-30	3 122 646,00	0,00	0,00	3 122 646,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2026-10-30	1 800 000,00	0,00	0,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2027-12-30	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2028-09-01	2 854 156,00	0,00	54 156,00	2 800 000,00
Summa			12 856 219,00	0,00	733 573,00	12 122 646,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla tre lån på 6 022 646 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	10 071	0
Skuld sociala avgifter och skatter	16 690	17 772
Summa övriga skulder	26 761	17 772

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	41 830	4 782
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 903	6 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	375 675	133 404
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 408	144 586

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 447 000	29 447 000

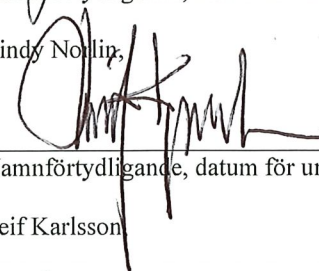
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 mars 2026

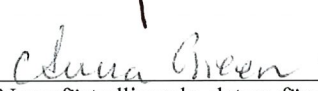
Årsredovisningen undertecknas

 2026-03-12
Namnförtydligande, datum för undertecknande

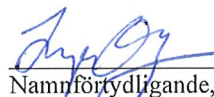
Cindy Nollip,

 2026-03-13
Namnförtydligande, datum för undertecknande

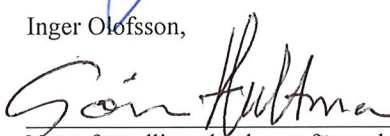
Leif Karlsson

 2026-03-12
Namnförtydligande, datum för undertecknande

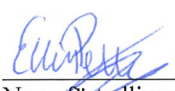
Anna Green,

 2026-03-12
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Inger Olofsson,

 2026-03-13
Namnförtydligande, datum för undertecknande

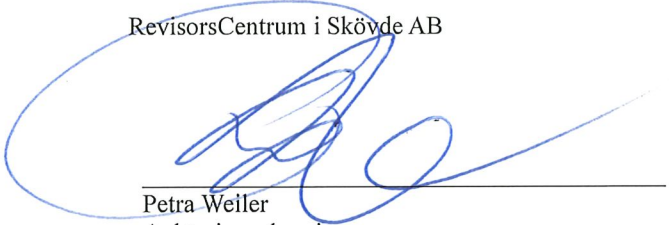
Göran Hultman,

 2026-03-09
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ellen Pettersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 april 2026

RevisorsCentrum i Skövde AB


Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda
Org.nr 716410-4742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda 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 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 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 17 april 2026
RevisorsCentrum i Skövde AB


Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Borgmästaren Töreboda

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Borgmästaren Töreboda 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet