Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Skövdehus nr 30
Org nr: 769602-6710

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 10
Balansräkning 11
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 300 025 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Föreningen har framförallt haft haft högre kostnader för reparationer jämfört med föregående år. Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget är lägre än budgeterat. Det beror främst på att reparationskostnaderna är högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året inte förändrats (33%)

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 162% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 607 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 455 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Repslagaren 3 i Skövde kommun. På fastigheten finns en byggnad med 53 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 1990/1991. Totalt anskaffningsvärde för byggnad och mark är 25 846 828 kr. Fastighetens adress är Repslagaregatan 1-3 och Torggatan 20, i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	13*
2 rok	21
3 rok	11
4 rok	8
Summa	53

*Av lägenheterna på 1 rok används 5 st av gruppboendet liksom en för gruppboendet gemensam lokalyta.

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	37

Total tomtarea	1 724 m²
Total bostadsarea	3 845 m²
Total lokalarea	123 m²

Årets taxeringsvärde	65 364 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 815 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Hisstjänst i Skaraborg AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Skövde Energi 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 359 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsfond uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhåll för de närmsta 10 åren som uppgår totalt till 1 938 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 194 tkr (49 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 65 tkr (16 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgår på bokslutsdagen till 2 277 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gårdar och grönanläggning	2005
Garage och parkeringsplatser	2009
Tvättstugor	2009/10
Målning trapphus	2010
Gårdar och grönanläggningar	2011
Ventilation	2012
Huskroppar	2012
Installation 7 st brunnar garage	2014
Hissinstallation	2016
Låssystem	2016
Byggnation soprum	2016
Byte av undercentral samt styrsystem	2017
Målning huskropp	2017
Byte värmeväxlare	2018
Målning socklar	2018
Byte loftgångsdörrar	2019
Fönsterbyte	2023
Målning källare	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (spolning stammar samt byte av kretskort i hissar)	83 tkr

Planerat underhåll	År
Dörrar i trapphus	2026
Trapphusmålning	2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Säljö	Ordförande	2026
Harrys Muminovic	Ledamot	2027
Torun Åström	Ledamot	2026
Tobias Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clara Strid	Suppleant	2027
Jacob Wide	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Johansson	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 837 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 461	3 346	3 193	3 087	3 079
Resultat efter finansiella poster*	−152	−213	301	−104	734
Årets resultat	−152	−213	301	−104	734
Balansomslutning	26 070	26 457	27 598	22 969	23 357
Årets kassaflöde	185	−539	−3 142	−6	644
Soliditet %*	16	16	16	18	18
Likviditet % inkl villkorsändring lån	33	33	38	94	155
Likviditet % exkl villkorsändring lån	138	162	162	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	837	820	768	738	738
Driftkostnader kr/kvm	428	295	269	528	306
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	407	225	329	341	280
Energikostnad kr/kvm*	204	184	172	156	145
Underhållsfond kr/kvm	592	578	632	629	690
Reservering till underhållsfond kr/kvm	17	16	50	126	151
Sparande kr/kvm*	140	169	250	260	310
Ränta kr/kvm	187	167	121	64	60
Skuldsättning kr/kvm*	5 469	5 451	5 602	4 594	4 695
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 469	5 451	5 602	4 594	4 695
Räntekänslighet %*	6,5	6,9	7,3	6,2	6,4

* 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.

Upplysning vid förlust
Föreningen har under året haft högre reparationskostnader jämfört med föregående år. Föreningen har ett lån på 5 mkr som ska villkorsändras i maj 2026 och lånet förväntas få en något lägre ränta än tidigare. Detta är medräknat i budget för 2026, samt har även föreningen höjt posten för reparationer, även föreningens årsavgifter har höjts 4%. Dessa åtgärder gör att budgeten för 2026 går med överskott.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 299	2 294 057	2 129 515	−213 415
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			−213 415	213 415
Reservering underhållsfond		65 000	−65 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−82 530	82 530	
Årets resultat				−151 665
Vid årets slut	**5 299**	**2 276 527**	**1 933 630**	**−151 665**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 916 100
Årets resultat	−151 665
Årets fondreservering enligt stadgarna	−65 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 530
Summa	**1 781 965**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 781 965**

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	3 460 970	3 346 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 966	0
Summa rörelseintäkter		**3 470 936**	**3 346 201**
Rörelsekostnader			
Reparationskostander	Not 4	-358 560	-232 153
Underhållskostnader	Not 5	-82 530	-277 835
Driftskostnader	Not 6	-1 204 806	-1 170 745
Övriga externa kostnader	Not 7	−550 240	−538 516
Personalkostnader	Not 8	−130 704	−127 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	−606 564	−606 564
Summa rörelsekostnader		**−2 933 403**	**−2 953 593**
Rörelseresultat		**537 533**	**392 608**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	6 196	3 459
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	22 184	51 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	−717 577	−661 208
Summa finansiella poster		**−689 197**	**−606 024**
Resultat efter finansiella poster		**−151 665**	**−213 415**
Årets resultat		**−151 665**	**−213 415**
Avsättning till underhållsfond		-65 000	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond		82 530	277 835
Årets resultat efter fondförändring		**-134 135**	**-580**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	23 563 505	24 170 068
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 563 505**	**24 170 068**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 14	326 000	326 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**326 000**	**326 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 889 505**	**24 496 068**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	7 017	6 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	230 043	195 748
Summa kortfristiga fordringar		**237 060**	**202 673**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 943 611	1 758 591
Summa kassa och bank		**1 943 611**	**1 758 591**
Summa omsättningstillgångar		**2 180 671**	**1 961 264**
Summa tillgångar		**26 070 176**	**26 457 332**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 299	5 299
Fond för yttre underhåll		2 276 527	2 294 057
Summa bundet eget kapital		**2 281 826**	**2 299 356**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 933 630	2 129 515
Årets resultat		−151 665	−213 415
Summa fritt eget kapital		**1 781 965**	**1 916 100**
Summa eget kapital		**4 063 791**	**4 215 455**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 430 021	16 233 229
Summa långfristiga skulder		**15 430 021**	**16 233 229**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 600 000	5 396 792
Leverantörsskulder	Not 19	364 105	39 429
Skatteskulder	Not 20	14 664	8 582
Övriga skulder	Not 21	150 337	59 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	447 258	504 531
Summa kortfristiga skulder		**6 576 364**	**6 008 648**
Summa eget kapital och skulder		**26 070 176**	**26 457 332**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	537 533	392 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	606 564	606 564
Utdelningar	6 196	3 459
	1 150 292	**1 002 630**
Erhållen ränta	92	51 726
Erlagd ränta	−706 119	−741 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**444 265**	313 166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−12 295	−4 995
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	353 050	−247 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**785 020**	**60 836**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−600 000	−600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−600 000**	**−600 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	185 020	−539 164
Likvida medel vid årets början	1 758 591	2 297 755
Likvida medel vid årets slut	1 943 611	1 758 591

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

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

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad		
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	Fullt avskrivna
Hiss	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Köksinredning	Linjär	30
Stomme och grund	Linjär	100
Yttertak	Linjär	50
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Värme	Linjär	50
Styr- och övervakning	Linjär	15
Tillkommande komponenter		
Fönster	Linjär	40

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 217 152	3 154 032
Hyror, lokaler	12 684	12 516
Hyror, garage	230 496	157 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−19 800	−6 832
Övriga ersättningar	20 443	28 696
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−11
Summa nettoomsättning	**3 460 970**	**3 346 201**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	9 966	0
Summa övriga rörelseintäkter	**9 966**	**0**

Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Tvättutrustning	-14 488	-42 089
VA/Sanitet	-49 170	-28 681
Värme	-29 409	-7 690
Ventilation	-42 046	-10 520
El	-36 335	-1 408
Hissar	-74 518	-33 460
Låssystem	-14 888	-20 466
Övrigt	-19 326	-5 125
Huskropp	-5 250	0
Tak	-1 175	-1 125
Fasader	-11 895	-16 045
Hårdgjorda ytor	0	-836
Dörrar & Portar	-23 187	-11 687
Markytor	0	-4 620
Planteringar	0	-2 251
Garage	-34 388	-33 087
Försäringsskador	0	-3 693
Övrigt	-2 485	-9 370
Summa Reparationskostnader	**-358 560**	**-232 153**

Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Va/Sanitet	-43 175	0
Hissar	-35 778	0
Köpta tjänster övrig	0	-30 516
Dörrar & Portar	0	-65 550
Hårdgjorda ytor, markytor mm	0	-133 585
Garage	0	-43 190
Övrigt	-3 577	-4 994
Summa underhållskostnader	**-82 530**	**-277 835**

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−107 012	−98 540
Försäkringspremier	−58 527	−53 222
Kabel- och digital-TV	−114 102	−109 844
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Obligatoriska besiktningar	−8 064	−38 584
Bevakningskostnader	−1 232	−1 156
Övriga utgifter, köpta tjänster	−18 385	−20 945
Förbrukningsinventarier	−8 906	−8 669
Vatten	−210 031	−163 891
Fastighetsel	−142 249	−180 237
Uppvärmning	−433 156	−385 065
Sophantering och återvinning	−104 941	−111 190
Summa driftskostnader	**-1 204 806**	**-1 170 745**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	−494 104	−472 761
Arvode, yrkesrevisorer	−24 449	−17 101
Övriga förvaltningskostnader	−1 896	−8 435
Kreditupplysningar	−3 831	−5 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 080	−15 065
Kontorsmateriel	−3 053	−2 800
Medlems- och föreningsavgifter	−3 233	−3 233
Konsultarvoden	0	−10 871
Bankkostnader	−3 594	−3 000
Summa övriga externa kostnader	**−550 240**	**−538 516**

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−79 600	−75 200
Sammanträdesarvoden	−19 475	−21 895
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−500	−500
Sociala kostnader	−31 129	−30 186
Summa personalkostnader	**−130 704**	**−127 781**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−606 564	−606 564
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−606 564**	**−606 564**

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 196	3 459
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**6 196**	**3 459**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 092	51 536
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3
Övriga ränteintäkter	92	187
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**22 184**	**51 726**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−717 525	−661 206
Övriga räntekostnader	−52	−2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−717 577**	**−661 208**

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 348 707	31 348 707
Mark	2 067 746	2 067 746
	33 416 453	**33 416 453**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**33 416 453**	**33 416 453**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 246 384	−8 639 821
	−9 246 384	**−8 639 821**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−606 564	−606 564
	−606 564	**−606 564**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 852 948**	**−9 246 385**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 563 505**	**24 170 068**
Varav		
Byggnader	21 495 759	22 102 322
Mark	2 067 746	2 067 746

Taxeringsvärden

Bostäder	63 800 000	65 600 000
Lokaler	1 564 000	1 215 000
		66 815 000
Totalt taxeringsvärde	**65 364 000**	
varav byggnader	*50 267 000*	*48 865 000*
varav mark	*15 097 000*	*17 950 000*

Not 14 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
652 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg	326 000	326 000
Summa andra långfristiga värdepapperinnehav	**326 000**	**326 000**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 017	6 925
Summa övriga fordringar	**7 017**	**6 925**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 092	0
Förutbetalda försäkringspremier	64 138	58 527
Förutbetalda driftkostnader	330	308
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 464	117 939
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 974	18 974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 045	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**230 043**	**195 748**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	1 286 430	1 636 430
Swedbank	657 181	122 161
Summa kassa och bank	**1 943 611**	**1 758 591**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 030 021	21 630 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	-4 796 792
Långfristig skuld vid årets slut	**15 430 021**	**16 233 229**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,97%	2026-05-19	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	2,67%	2027-07-13	4 796 792,00	0,00	360 000,00	4 436 792,00
SBAB	3,91%	2027-09-10	2 633 229,00	0,00	40 000,00	2 593 229,00
SBAB	3,90%	2028-05-19	4 200 000,00	0,00	200 000,00	4 000 000,00
SBAB	3,62%	2029-05-11	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			**21 630 021,00**	**0,00**	**600 000,00**	**21 030 021,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.Resterande skuld, 18 030 021 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	171 101	34 806
Ej reskontraförda leverantörsskulder	193 004	4 623
Summa leverantörsskulder	**364 105**	**39 429**

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	404	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	107 012	98 540
Debiterad preliminärskatt	−92 752	−89 958
Summa skatteskulder	**14 664**	**8 582**

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	89 488	0
Skuld sociala avgifter och skatter	60 849	59 314
Summa övriga skulder	**150 337**	**59 314**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	91 443	79 985
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	125 279
Upplupna elkostnader	13 220	17 720
Upplupna vattenavgifter	0	44 125
Upplupna värmekostnader	49 594	45 415
Upplupna kostnader för administration	0	2 268
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 281	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 720	186 739
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**447 258**	**504 531**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	24 553 000	24 553 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 18/3 - 2026

Årsredovisningen undertecknas

18/3 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Säljö,

Torun Åström, 18/3 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Torun Åström,

18/3 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Harrys Muminovic,

18/3 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tobias Johansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30

Org.nr 769602-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 30 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde 2026-03-23

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

BRF Skövdehus nr 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Skövdehus nr 30 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