

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skövdehus nr 9
Org nr: 766600-1768



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 lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 9 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 387 844 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Det beror bl a på att föreningens kostnader för reparationer, el, ränta på fastighetslån samt förvaltningskostnaden är lägre än föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 136% till 140%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mossagården 4 i Skövde kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastighetens adress är Henrik Gjutes Gata 28-30 A-B och Gustav Adolfs Gata 30 A-D i Skövde.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	12
2 rok	32
3 rok	12
4 rok	12
Totalt	68

Dessutom tillkommer

	Antal
Garage	30
P-platser	21

Total tomtarea 6 549 m²

Total bostadsarea 4 087 m²

Total lokalarea 327 m²

Årets taxeringsvärde 64 850 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 816 000 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.

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 131 tkr och planerat underhåll för 729 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2025. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 534 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 353 tkr (80 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr (23 kr/m²). Behållningen i underhållsfonden uppgår på bokslutsdagen till 2 359 tkr. Styrelsen är medveten om att man behöver höja avsättning till sin underhållsfond för att klara det framtida underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Låsbyte	2009
Hissrenovering	2010-2011
Energisparande armaturer	2011-2012
Byte liggande stammar	2016-17
Takbyte	2018
Tvättstugor	2020
Undercentral	2020
Sopstation	2020
Trapphusbelysning	2023
Fönster	2024
Fasader med tilläggsisolering	2024
Byte balkongplåtar	2024
Nya entrépartier	2024
Byte av garageportar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (injusterings värme)	694 900
Garage och p-platser (Garageport)	33 920

Planerat underhåll

Trapphusmålnings

År

2028

le

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sandin	Ordförande	2026
Cecilia Harryson	Sekreterare	2025
Markus Thor	Ledamot	2026
Niklas Karlström	Ledamot	2025
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Jönsson	Suppleant	2025
Nasrin Alimadadi	Suppleant	2025
Peter Olofsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025
John Sandström	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Borén	2025
Tobias Forsling	2025

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

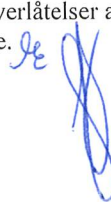
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 030 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 881	4 684	4 440	4 287	4 214
Rörelsens intäkter	4 963	4 684	4 480	4 292	4 242
Resultat efter finansiella poster*	-683	-1 171	601	943	909
Balansomslutning	42 795	45 864	38 038	25 767	25 337
Årets kassaflöde	-1 654	-3 492	2 037	1 238	1 077
Soliditet %*	11	12	17	23	20
Likviditet % inkl omförhandling lån	46	24	96	105	43
Likviditet % exkl omförhandling lån	140	136	196	387	334
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	97	96	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 071	1 025	974	941	925
Driftkostnader kr/kvm	520	590	447	364	347
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	354	360	434	364	311
Energikostnad kr/kvm*	186	175	171	159	105
Underhållsfond kr/kvm	534	677	884	863	784
Reservering till underhållsfond kr/kvm	23	23	34	79	119
Sparande kr/kvm*	320	225	332	396	425
Ränta kr/kvm	282	266	71	48	62
Skuldsättning kr/kvm*	8 436	8 678	6 415	4 296	4 443
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 436	8 678	6 415	4 296	4 443
Räntekänslighet %*	7,9	8,5	6,6	4,6	4,8

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft stora underhållskostnader samt höga räntekostnader, till följd av en större ombyggnation. Årets resultat, efter fondförändring uppgår till -54 tkr, vilket är betydligt lägre än föregående år. I budget för kommande verksamhetsår är det fortfarande ett underskott. Föreningen har upprättat en långtidsbudget som visar på att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.



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 lik



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 585	3 500	2 988 087	3 467 584	-1 171 466
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 171 466	1 171 466
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-728 820	728 820	
Årets resultat					-683 296
Vid årets slut	121 585	3 500	2 359 267	2 924 938	-683 296

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 296 118
Årets resultat	-683 296
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	728 820
Summa	2 241 642

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 241 642**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 881 184	4 683 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 350	420
Summa rörelseintäkter		4 962 534	4 684 042
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-131 201	-197 539
Underhållskostnader	Not 5	-728 820	-1 013 000
Driftskostnader	Not 6	-1 433 281	-1 391 827
Övriga externa kostnader	Not 7	-689 557	-748 487
Personalkostnader	Not 8	-109 133	-104 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 366 096	-1 132 791
Övriga rörelsekostnader	Not 10	0	-19 302
Summa rörelsekostnader		-4 458 088	-4 607 367
Rörelseresultat		504 446	76 675
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	3 873	3 503
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	55 324	145 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-1 246 939	-1 396 676
Summa finansiella poster		-1 187 742	-1 248 141
Resultat efter finansiella poster		-683 296	-1 171 466
Årets resultat		-683 296	-1 171 466
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		728 820	1 013 000
Årets resultat efter fondförändring		-54 476	-258 466



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	40 023 856	41 389 952
Summa materiella anläggningstillgångar		40 023 856	41 389 952
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		40 125 856	41 491 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	18 743	18 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	300 994	350 617
Summa kortfristiga fordringar		319 737	369 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 349 345	4 003 577
Summa kassa och bank		2 349 345	4 003 577
Summa omsättningstillgångar		2 669 082	4 372 647
Summa tillgångar		42 794 938	45 864 599



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 585	121 585
Reservfond		3 500	3 500
Fond för yttre underhåll		2 359 267	2 988 087
Summa bundet eget kapital		2 484 352	3 113 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 924 938	3 467 584
Årets resultat		-683 296	-1 171 466
Summa fritt eget kapital		2 241 642	2 296 118
Summa eget kapital		4 725 994	5 409 290
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	32 253 803	22 464 468
Summa långfristiga skulder		32 253 803	22 464 468
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 981 128	15 838 103
Leverantörsskulder	Not 20	217 844	319 524
Skatteskulder	Not 21	16 957	11 194
Övriga skulder	Not 22	52 245	44 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	546 967	1 777 959
Summa kortfristiga skulder		5 815 141	17 990 841
Summa eget kapital och skulder		42 794 938	45 864 599



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	504 446	76 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 366 096	1 132 791
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		19 302
Utdelningar	3 873	3 503
	1 874 415	1 232 272
Erhållen ränta	100 535	139 075
Erlagd ränta	-1 279 973	-1 403 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 977	-31 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 777	-57 494
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 285 346	-982 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-586 592	-1 072 260
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-12 407 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-12 407 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 067 640	-1 012 640
Upptagna lån	0	11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 067 640	9 987 360
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 654 232	-3 491 900
Likvida medel vid årets början	4 003 577	7 495 477
Likvida medel vid årets slut	2 349 345	4 003 577



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 (fg år 21,4 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
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	120
Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	70
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Ombyggnation	Linjär	65
Ombyggnation	Linjär	50
Hissinstallation	Linjär	40
Ombyggnad hissar	Linjär	20
Liggande stammar	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Avfallsstation, byggnation	Linjär	20
Avfallsstation, kärlskåp	Linjär	15
Fönster	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Garageportar	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	30
Källardörrar	Linjär	30
Balkongfronter	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.

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 207 620	4 007 304
Hyror, garage	94 470	95 582
Hyror, p-platser	28 980	28 979
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-710	-588
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-75	-157
Bränsleavgifter, bostäder	517 656	517 656
Övriga ersättningar	32 904	34 853
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	339	-7
Summa nettoomsättning	4 881 184	4 683 622

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	81 350	420
Summa övriga rörelseintäkter	81 350	420

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättstugeutrustning	-11 993	-5 725
VA/Sanitet	-25 974	-31 242
Värme	-1 719	-4 350
Ventilation	-14 525	-17 391
El	-6 435	-18 898
Hissar	-33 484	-43 233
Låssystem	-11 900	-5 980
Installationer övrigt	-5 155	-4 325
Huskropp	0	-563
Fasader	-832	0
Fönster	0	-11 045
Dörrar & Portar	-3 130	-45 270
Planteringar	-806	0
Planteringar	-2 053	-5 200
Garage & p-platser	-13 195	-575
Övriga reparationer	0	-3 742
Summa reparationskostnader	-131 201	-197 539



Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Värme	-694 900	0
Huskropp	0	-313 000
Hårdgjorda ytor	0	-700 000
Garage	-33 920	0
Summa underhållskostnader	-728 820	-1 013 000

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 732	-125 000
Försäkringspremier	-62 356	-53 599
Kabel- och digital-TV	-172 089	-172 080
Återbäring från Riksbyggen	2 200	800
Serviceavtal	0	-87 530
Obligatoriska besiktningar	-101 567	-13 104
Bevakningskostnader	-1 194	-1 118
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 799	-8 602
Förbrukningsinventarier	-2 654	-14 803
Vatten	-173 501	-142 641
Fastighetsel	-127 111	-143 046
Uppvärmning	-521 091	-487 061
Sophantering och återvinning	-129 386	-144 043
Summa driftskostnader	-1 433 281	-1 391 827

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-624 417	-681 546
Arvode, yrkesrevisorer	-28 168	-24 209
Övriga förvaltningskostnader	-3 694	-5 432
Kreditupplysningar	-170	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 464	-26 112
Kontorsmateriel	-4 242	-3 150
Medlems- och föreningsavgifter	-4 148	-4 148
Bankkostnader	-3 256	-3 537
Summa övriga externa kostnader	-689 557	-748 487



Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-13 200	-10 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-20 933	-18 621
Summa personalkostnader	-109 133	-104 421

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-835 342	-602 037
Avskrivning Markanläggningar	-35 986	-35 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	-494 768	-494 768
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 366 096	-1 132 791

Not 10 Övriga rörelsekostnader

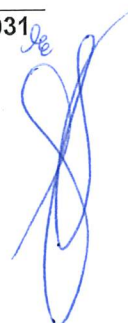
	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-19 302
Summa övriga rörelsekostnader	0	-19 302

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 873	3 503
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 873	3 503

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	55 034	144 521
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	58
Övriga ränteintäkter	290	453
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 324	145 031



Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 246 939	-1 175 301
Övriga finansiella kostnader	0	-221 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 246 939	-1 396 676

Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 569 472	10 379 943
Mark	390 705	390 705
Standardförbättringar	20 307 069	20 307 069
Markanläggning	662 658	662 658
	54 929 904	31 740 375

Årets anskaffningar

Byggnader	0	23 387 000
	0	23 387 000

Avyttringar och utrangeringar

Avyttring och utrangeringar byggnader och standardförbättringar	0	-197 471
	0	-197 471

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

54 929 904	54 929 904
-------------------	-------------------

Accumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 788 615	-4 364 747
Standardförbättringar	-8 598 396	-8 103 628
Markanläggningar	-152 942	-116 955
	-13 539 953	-12 585 330

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-835 342	-602 037
Årets avskrivning standardförbättringar	-494 768	-494 768
Årets avskrivning markanläggningar	-35 986	-35 986
Avyttringar och utrangeringar byggnader och standardförbättringar	0	178 168
	-1 366 096	-954 623

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 906 049	-13 539 953
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 023 856	41 389 951
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader och standardförbättringar	39 159 421	40 489 530
Mark	390 705	390 705
Markanläggningar	473 730	509 716



Taxeringsvärden

Bostäder	63 200 000	61 400 000
Lokaler	1 650 000	1 416 000

Totalt taxeringsvärde	64 850 000	62 816 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 786 000</i>	<i>42 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 064 000</i>	<i>20 148 000</i>

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
204 st garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen Skaraborg	102 000	102 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	102 000	102 000

Not 16 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	18 743	18 453
Summa övriga fordringar	18 743	18 453

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 506	59 717
Förutbetalda försäkringspremier	32 553	29 803
Förutbetalda driftkostnader	45 868	44 159
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 043	173 918
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 024	43 020
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 994	350 617

Not 18 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	1 566 228	3 465 982
Swedbank	783 117	537 595
Summa kassa och bank	2 349 345	4 003 577



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	37 234 931	38 302 571
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 067 640	-1 067 640
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 913 488	-14 770 463
Långfristig skuld vid årets slut	32 253 803	22 464 468

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-10-30	412 488,00	0,00	99 000,00	313 488,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-04-30	3 712 500,00	0,00	112 500,00	3 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	2 949 489,00	0,00	130 604,00	2 818 885,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2026-09-01	3 026 250,00	0,00	40 000,00	2 986 250,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-12-01	3 338 515,00	0,00	60 000,00	3 278 515,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	2 207 604,00	0,00	55 536,00	2 152 068,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-09-01	10 835 000,00	0,00	220 000,00	10 615 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2028-03-01	2 020 725,00	0,00	150 000,00	1 870 725,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2028-04-30	9 800 000,00	0,00	200 000,00	9 600 000,00
Summa			38 302 571,00	0,00	1 067 640,00	37 234 931,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 067 640 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 270 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 896 731 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	49 281	293 340
Ej reskontraförda leverantörsskulder	168 563	26 184
Summa leverantörsskulder	217 844	319 524

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	848	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	133 732	125 000
Debiterad preliminärskatt	-117 623	-113 806
Summa skatteskulder	16 957	11 194

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	44 314	43 716
Clearing	7 931	0
Avgifts- och hyresfordringar	0	345
Summa övriga skulder	52 245	44 061

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	79 598	112 632
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 762	1 224 319
Upplupna elkostnader	7 628	7 783
Upplupna vattenavgifter	48 200	38 065
Upplupna värmekostnader	26 647	23 027
Upplupna kostnader för administration	0	3 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 074	2 074
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 058	366 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	546 967	1 777 959

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	39 478 000	39 478 000

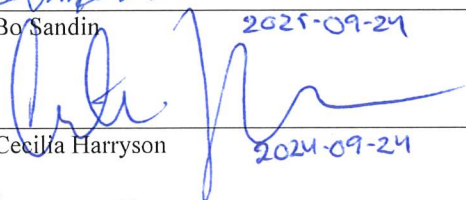


Årsredovisningen innehåll blev klart 2025-09-24

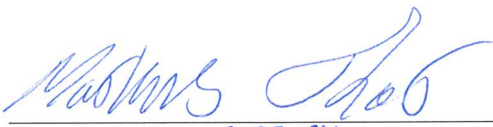
Styrelsens underskrifter

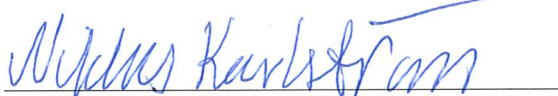
Skövde 2025-09-24
Ort och datum


Bo Sandin 2025-09-24


Cecilia Harryson 2024-09-24

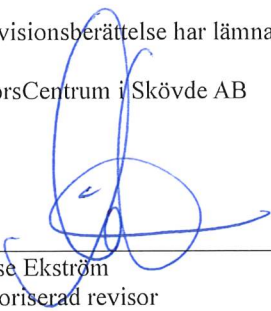

Ingela Hagman 2024-09-24

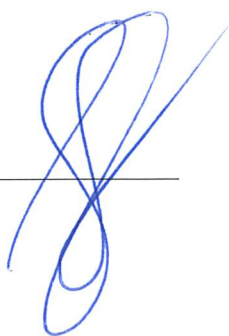

Markus Thor 2025-09-24


Niklas Karlström 2024-09-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 oktober 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor


JOHN SANDSTRÖM
John Sandström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 9

Org.nr 766600-1768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 9 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 jag mig 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.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 9 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

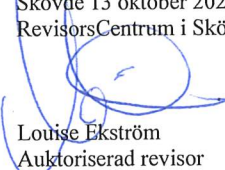
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 13 oktober 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor


John Sandström
Förtroendevald 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skövdehus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 9 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

