

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skövdehus nr 10
Org nr: 766600-1776



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
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 10 för
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 privathostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en likta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-09. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är något lägre (25 tkr) än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 180 tkr. Det beror främst på att räntetäckerna är högre samt att räntekostnaderna lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 313% till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 737 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Annero 1 och 5 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 183 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastigheternas adress är Gröna vägen 16-34 i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	69
3 rum och kök	72
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	86
Antal p-platser	110

Total tomtarea 31 706 m²

Total bostadsarea 11 699 m²

Total lokalarea 1 429 m²

Årets taxeringsvärde 131 394 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 047 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % av föreningens nettoomsättning.

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
Fjärrvärme	Skövde Energi AB
Elnät	Skövde Energi AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Digital-TV, bredband och telefoni (gruppvital)	Tele2 Sverige 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 försämringar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 245 tkr och planerat underhåll för 910 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningen underhållsplan uppdaterades senast 2025-02-18. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 435 tkr Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 844 tkr (64 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 620 tkr (47 kr/m²). Styrelsen gör bedömningen att avsättning tillsammans med behållningen i fonden (6 103 tkr) kommer att räcka till framtida underhåll.

Föreningens underhållsfond uppgår per 2025-06-30 till 6 103 tkr och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stambyte samt renovering badrum	1991-93
Stambyte köksavlopp samt kulvert	1998-99
Balkonginglasning, lägenhetsdörrar	2007-08
Fönsterbyte	2011-12
Byte utomhusbelysning	2014
Injustering värme	2014
Källare, ommålning samt nya armaturer	2016
Värme, byte undercentral	2017
Tvättstugetrustning	2017
Målningsarbeten	2018
Installationer, trapphusbelysning mm	2019
Nytt miljöhus för källsortering	2019
Lekplatsutrustning	2019
Tak med integrerade solceller	2021
Nytt låssystem	2020
Ladd-punkter	2023
Filterbyte (Ventilation)	2024

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp (kr)
Installationer (Ecoguard)	30 802
Huskropp utvändigt (Källardörrar)	59 369
Markytor (Asfaltering)	811 466
Övrigt	8 494

Planerat underhåll	År
Asfaltsyta	2025
Tvättstugetrustning	Skär löpande

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Andersson	Ordförande	2026
Yvonne Hultman	Sekreterare	2026
Erik Hässel	Ledamot	2026
Maria Barta	Ledamot	2025
Lars Palmqvist	Ledamot	2025
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Ludvigsson	Suppleant	2025
Linus Salomonsson	Suppleant	2025
Philip Alvarsson	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Louise Ekström		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Andreas Bodin	2025	
Erik Ytterby	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 552 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 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*	9 000	8 822	8 746	8 709	8 707
Resultat efter finansiella poster*	25	249	500	-212	756
Balansomslutning	37 885	39 216	40 581	42 495	44 279
Årets kassaflöde	419	541	-926	153	-9
Soliditet %*	28	27	25	23	23
Likviditet % inkl låneomförhandling	43	130	87	220	73
Likviditet % exkl låneomförhandling	326	313	270	265	277
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	722	710	710	710	710
Driftkostnader kr/kvm	267	306	322	370	315
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	198	246	269	265	256
Energikostnad kr/kvm*	170	154	137	138	138
Underhållsfond kr/kvm	465	487	494	494	538
Reservering till underhållsfond kr/kvm	47	53	53	61	84
Sparande kr/kvm*	202	210	220	218	218
Ränta kr/kvm	40	34	31	32	35
Skuldsättning kr/kvm*	1 957	2 060	2 162	2 340	2 444
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 196	2 311	2 426	2 626	2 742
Räntekänslighet %*	3,0	3,3	3,4	3,7	3,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	834 015	6 393 429	3 108 911	248 862
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			248 862	-248 862
Reservering underhållsfond		620 000	-620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-910 130	910 130	
Årets resultat				25 371
Vid årets slut	834 015	6 103 299	3 647 903	25 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 357 774
Årets resultat	25 371
Årets fondreservering enligt stadgarna	-620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	910 130
Summa	3 673 275

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 673 275

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

Resultaträkning

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 999 523	8 821 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 987	8 487
Summa rörelseintäkter		9 036 509	8 830 207
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-244 725	-435 748
Underhållskostnader	Not 5	-910 130	-797 717
Driftkostnader	Not 6	-3 505 322	-3 232 550
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 178 399	-2 081 326
Personalkostnader	Not 8	-133 470	-122 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 711 282	-1 715 431
Summa rörelsekostnader		-8 683 328	-8 379 109
Rörelseresultat		353 182	451 099
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	11 730	10 279
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	181 793	228 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-521 334	-441 389
Summa finansiella poster		-327 811	-202 236
Resultat efter finansiella poster		25 371	248 862
Årets resultat		25 371	248 862
Avsättning till underhållsfond		-620 000	-700 000
Inspråktagande av underhållsfond		910 130	791 717
Årets resultat efter fondförändring		315 500	340 579

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	27 937 828	29 649 110
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 937 828	29 649 110
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	366 000	366 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		366 000	366 000
Summa anläggningstillgångar		28 303 828	30 015 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	1 733
Övriga fordringar	Not 16	243 517	239 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	792 583	833 843
Summa kortfristiga fordringar		1 036 100	1 075 550
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 544 850	8 125 482
Summa kassa och bank		8 544 850	8 125 482
Summa omsättningstillgångar		9 580 950	9 201 032
Summa tillgångar		37 884 778	39 216 141

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		834 015	834 015
Fond för yttre underhåll		6 103 299	6 393 429
Summa bundet eget kapital		6 937 314	7 227 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 647 904	3 108 911
Årets resultat		25 371	248 862
Summa fritt eget kapital		3 673 275	3 357 774
Summa eget kapital		10 610 588	10 585 217
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 082 500	21 507 500
Summa långfristiga skulder		5 082 500	21 507 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 605 000	5 480 000
Leverantörsskulder	Not 20	537 665	644 048
Skatteskulder	Not 21	40 391	27 062
Övriga skulder	Not 22	68 012	51 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	940 621	870 596
Summa kortfristiga skulder		22 191 689	7 073 424
Summa eget kapital och skulder		37 884 778	39 216 141

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	353 182	451 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 711 282	1 715 431
Utdelningar	11 730	10 279
	2 076 194	2 176 808
Erhållen ränta	238 532	163 526
Erlagd ränta	-522 032	-442 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 792 695	1 898 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 754	78 705
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 573	-272 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 769 368	1 704 732
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	0	180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	180 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 350 000	-1 343 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	-1 343 479
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	419 368	541 253
Likvida medel vid årets början	8 125 482	7 584 229
Likvida medel vid årets slut	8 544 850	8 125 482

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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 räntetäckter 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 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>		
El	Linjär	50 (Fullt avskriven)
Fasad	Linjär	30 (Fullt avskriven)
Solceller	Linjär	20
Stomme o grund	Linjär	80
Tak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	50 (Fullt avskriven)
Värme	Linjär	50 (Fullt avskriven)
Garagebyggnad	Linjär	40
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Energibesparande åtgärder	Linjär	25 (Fullt avskriven)
Garage	Linjär	25 (Fullt avskriven)
Badrumsrenovering	Linjär	25 (Fullt avskriven)
Avlopp kök samt kulvertar	Linjär	25
Balkonginglasning	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	25
Tak med integrerade solceller	Linjär	40+20
12 ladd-punkter	Linjär	10

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. *St*

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	6 456 156	6 456 156
Hyror, lokaler	84 276	81 482
Hyror, garage	249 624	249 624
Hyror, p-platser	154 775	151 796
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 896	-5 046
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 695	-3 403
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 750	-32 662
Bränsleavgifter, bostäder	1 281 612	1 281 612
Elavgifter	41 447	0
Balkonginglasning	705 960	572 400
Övriga ersättningar	70 030	69 780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-19
Summa nettoomsättning	8 999 523	8 821 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	36 987	8 487
Summa övriga rörelseintäkter	36 987	8 487

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	0	0
Tvättstuga	-60 628	-67 858
VA/Sanitet	-28 316	-52 852
Värme	-52 252	-77 768
Ventilation	-3 499	-32 326
El	-8 278	-39 469
Låssystem	-14 688	-10 611
Installationer övrigt	-7 418	-11 700
Huskropp	0	-575
Tak	0	-563
Fönster	0	-2 221
Dörrar & Portar	-13 123	-53 981
Markytor	0	-347
Härdgjorda ytor	-3 363	-4 757
Planteringar	-44 104	-35 432
Garage o P-platser	-8 508	-12 761
Övriga reparationer	-548	-4 790
Vattenskada	0	-27 737
Summa reparationskostnader	-244 725	-435 748

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättutrustning	0	-50 012
Värme	-30 801	-349 510
Ventilation	0	-223 150
El	0	-39 302
Fasader	0	0
Dörrar & Portar	-59 369	-60 566
Planteringar	-21 500	0
Hårdgjorda ytor	-789 966	0
Övrigt	-8 494	-69 177
Summa Underhållskostnader	-910 130	-791 719

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-339 432	-318 760
Försäkringspremier	-185 139	-160 509
Kabel- och digital-TV	-496 459	-485 040
Återbäring från Riksbyggen	6 700	2 200
Obligatoriska besiktningar	-5 485	-1 475
Bevakningskostnader	-2 942	-3 043
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 748	-198
Snö- och halkbekämpning	0	-1 063
Förbrukningsinventarier	-13 683	-20 057
Vatten	-425 554	-368 161
Fastighetsel	-254 330	-261 889
Uppvärmning	-1 549 339	-1 397 047
Sophantering och återvinning	-225 911	-217 509
Summa driftskostnader	-3 505 322	-3 232 550

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-2 025 457	-1 933 071
Arvode, yrkesrevisor	-30 857	-25 988
Övriga förvaltningskostnader	-19 812	-28 244
Kreditupplysningar	-11 169	-15 454
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 788	-34 751
Kontorsmateriel	-12 812	-10 028
Telefon och porto	-8 147	-17 150
Medlems- och föreningsavgifter	-11 162	-11 163
Bankkostnader	-6 195	-5 479
Summa övriga externa kostnader	-2 178 399	-2 081 326

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-95 000	-95 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 152	-3 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-555
Övriga personalkostnader	-7 000	0
Sociala kostnader	-22 318	-22 981
Summa personalkostnader	-133 470	-122 336

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-473 685	-473 685
Avskrivning Markanläggningar	-66 797	-61 230
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 170 800	-1 180 515
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 711 282	-1 715 431

Not 10 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	11 730	10 279
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 730	10 279

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	177 559	223 107
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	690	353
Övriga ränteintäkter	3 543	5 414
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	181 793	228 874

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-521 334	-441 389
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-521 334	-441 389

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	24 296 033	24 296 033
Standardförbättring ombyggnader	38 820 832	38 820 832
Markanläggningar	333 983	0
Mark	1 300 000	1 300 000
	64 750 848	64 416 865
Årets omklassifering		
12 st ladd-punkter	0	333 983
	0	333 983
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 750 848	64 750 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 409 826	-7 936 140
Standardförbättringar	-26 630 682	-25 450 167
Markanläggningar	-61 230	0
	-35 101 738	-33 386 307
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-473 685	-473 685
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 170 800	-1 180 515
Årets avskrivning markanläggningar	-66 797	-61 230
	-1 711 282	-1 715 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 813 020	-35 101 738
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 937 828	29 649 110
Varav		
Byggnader	15 412 522	15 886 208
Mark	1 300 000	1 300 000
Standardförbättringar ombyggnad	11 019 350	12 190 150
Laddpunkter	205 956	272 752
Taxeringsvärden		
Bostäder	129 000 000	141 000 000
Lokaler	2 394 000	2 047 000
Totalt taxeringsvärde	131 394 000	143 047 000
varav byggnader	95 411 000	99 153 000
varav mark	35 983 000	43 894 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
732 garantikapital á 500 kr i Intresseföreningen	366 000	366 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	366 000	366 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 733
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 733

Not 16 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	243 517	239 974
Summa övriga fordringar	243 517	239 974

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	70 375	127 115
Förutbetalda försäkringspremier	96 886	88 253
Förutbetalda driftkostnader	731	718
Förutbetalt förvaltningsarvode	503 438	494 776
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 153	121 022
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	792 583	833 843

Not 18 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	7 598 550	7 364 251
Swedbank AB	946 300	761 231
Summa kassa och bank	8 544 850	8 125 482

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	25 687 500	27 037 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 350 000	-1 350 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 255 000	-4 130 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 082 500	21 557 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,83%	2025-11-14	12 625 000,00	0,00	300 000,00	12 325 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2026-01-30	1 742 500,00	0,00	470 000,00	1 272 500,00
SBAB	3,00%	2026-02-12	2 947 500,00	0,00	90 000,00	2 857 500,00
SWEDBANK	4,17%	2026-02-25	3 900 000,00	0,00	120 000,00	3 780 000,00
SWEDBANK	2,70%	2027-04-23	3 180 000,00	0,00	300 000,00	2 880 000,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2027-12-30	2 642 500,00	0,00	70 000,00	2 572 500,00
Summa			27 037 500,00	0,00	1 350 000,00	25 687 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 5 400 000 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 18 937 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	535 838	521 594
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 827	122 454
Summa leverantörsskulder	537 665	644 048

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	544	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	339 432	318 760
Debiterad preliminärskatt	-299 585	-291 698
Summa skatteskulder	40 391	27 062

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	10 633	1 430
Skuld sociala avgifter och skatter	49 079	50 288
Clearing	5 764	0
Hyses- och avgiftsskulder	2 536	0
Summa övriga skulder	68 012	51 718

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	42 120	42 818
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 913	37 271
Upplupna elkostnader	8 484	6 277
Upplupna vattenavgifter	38 510	30 217
Upplupna värmekostnader	71 529	60 322
Upplupna kostnader för administration	0	3 273
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 237	6 158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	740 828	664 260
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	940 621	870 596

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	33 490 000	33 490 000

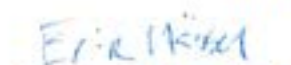
Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-17

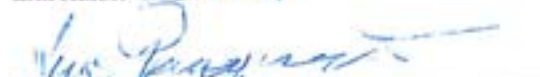
Styrelsens underskrifter

Skövde 2025-09-17

Ort och datum


Christer Andersson 2025-09-17


Erik Hässel 2025-09-17


Lars Palmqvist 2025-09-17

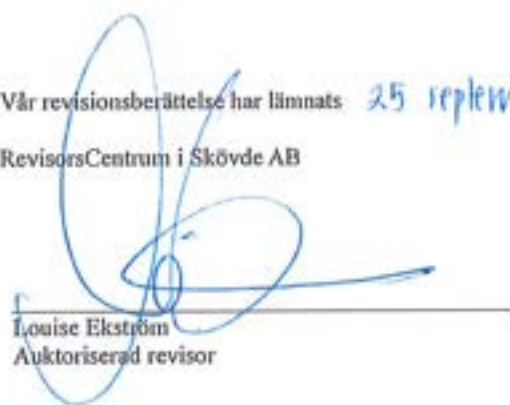

Yvonne Hultman 2025-09-17


Maria Barta 2025-09-17


Ingela Hagman 2025-09-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 september 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skövdehus nr 10

Org.nr 766600-1776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skövdehus nr 10 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skövdehus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

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

Skövde den 25 september 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB


 Louise Ekström
 Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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, driftkostnader, 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. Arsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Arsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 10 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

