

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skultorpshus 2
Org nr: 766600-1719



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	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skultorpshus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 521 454 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-17. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-23. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är högre än föregående år. Föreningen har haft bl a haft lägre kostnader för reparationer än föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget är högre. Det beror bl a på att föreningens intäkter är högre (erhållen försäkringsersättning) samt att föreningens kostnader för reparationer är lägre än budgeterat. Budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 12%.

Kommande verksamhetsår skall föreningen samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exkl dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 246% till 130%.

I resultatet ingår avskrivningar med 448 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 906 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hene 18:65 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963-65. Fastigheternas adress är Industrigatan 2 och 4 A-B samt Riksbyggevägen 1 A-B i Skultorp.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	4 st
2 rok	20 st
3 rok	16 st

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	11 st
Garage	9 st
P-platser	19 st

Total tomtarea 8 285 m²

Total bostadsarea 2 613 m²

Total lokalarea 479 m²

Årets taxeringsvärde 24 025 000 kr
 Föregående års taxeringsvärde 21 254 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel TV/Fibernet	TeliaSonera Sverige AB
Elleveranser	Sjogerstads El distr ek för

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 70 tkr och planerat underhåll för 91 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.

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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 748 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 275 tkr (89 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden, har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (66 kr/m²). På bokslutsdagen är behållningen i underhållsfonden 3 155 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Stambyte	2008/09	Badrum samt stambyte
Takrenovering	2013	Takkupor
Radonåtgärder	2019	
Ftx-aggregat i samtliga lägenheter	2023	
Asfaltsytor	2024	
Spolning av stammar	2024	
Årets utförda underhåll	Belopp	
Beskrivning		
Installationer (montering råttstopp)	45 288	
Markytor (målning smidesstaket)	45 986	
Planerat underhåll	År	
Avfallshus	2025	AM

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Andersson	Ordförande	2026
Marie Lake	Sekreterare	2025
Fredrik Karlsson	Vice ordförande	2026
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Ekedahl	Suppleant	2025
Gull-Britt Johansson	Suppleant	2025
Samuel Eliasson	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Martin Holmqvist		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bengt Johansson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt tak på den låglutande delen av taken. Byttet har kostat totalt 3 311 250 kr och har finansierats genom lån på 1 330 tkr och resterade del från egna medel. I samband med föreningens takbyte har man valt att byta regelverk från K2 till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 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 att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *114*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 703	2 568	2 487	2 482	2 412
Resultat efter finansiella poster*	458	209	-2 205	385	455
Resultat exkl avskrivningar	906	654	-1 836	743	812
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	706	354	-2 136	393	407
Balansomslutning	15 938	14 844	15 349	17 161	13 017
Årets kassaflöde	-1 764	-67	-5 222	4 500	602
Soliditet %*	23	21	19	30	37
Likviditet % inkl omförhandling lån	12	66	-	-	-
Likviditet % exkl omförhandling lån	130	246	199	932	591
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	77	95	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,1	0,0	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	994	944	921	914	892
Driftkostnader kr/kvm	367	604	1 203	334	297
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	337	520	618	305	286
Energikostnad kr/kvm*	176	167	164	154	143
Underhållsfond kr/kvm	1 021	985	972	1 460	1 376
Reservering till underhållsfond kr/kvm	65	97	97	113	131
Sparande kr/kvm*	323	296	-9	269	274
Ränta kr/kvm	73	29	30	30	33
Skuldsättning kr/kvm*	3 756	3 461	3 581	3 701	2 515
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 444	4 096	4 237	4 379	2 976
Räntekänslighet %*	4,5	4,3	4,6	4,8	3,3

* 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. *lik*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 995	3 046 674	-266 813	208 763
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			208 763	-208 763
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 273	91 273	
Årets resultat				457 656
Vid årets slut	189 995	3 155 401	-166 777	457 656

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-58 050
Årets resultat	457 656
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 273
Summa	290 878

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

290 878

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	2 702 858	2 568 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 764	648 635
Summa rörelseintäkter		2 969 622	3 216 765
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-69 787	-713 596
Underhållskostnader	Not 5	-91 273	-260 260
Driftskostnader	Not 6	-972 529	-894 489
Övriga externa kostnader	Not 7	-690 984	-624 365
Personalkostnader	Not 8	-50 511	-46 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-448 383	-445 224
Summa rörelsekostnader		-2 323 469	-2 984 627
Rörelseresultat		646 154	232 138
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 043	2 769
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	34 899	63 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-226 440	-90 143
Summa finansiella poster		-188 498	-23 375
Resultat efter finansiella poster		457 656	208 763
Årets resultat		457 656	208 763
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		91 273	260 260
Årets resultat efter fondförändring		348 929	169 023

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	14 369 876	11 507 009
Summa materiella anläggningstillgångar		14 369 876	11 507 009
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 14	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		14 429 876	11 567 009
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	27 283	26 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	215 827	223 609
Summa kortfristiga fordringar		243 110	250 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 264 959	3 028 719
Summa kassa och bank		1 264 959	3 028 719
Summa omsättningstillgångar		1 508 069	3 279 185
Summa tillgångar		15 937 945	14 846 194

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		189 995	189 995
Medlemsinsatser		3 155 401	3 046 674
Fond för yttre underhåll		<u>3 345 396</u>	<u>3 236 669</u>
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		-166 777	-266 813
Balanserat resultat		457 656	208 763
Årets resultat		<u>290 878</u>	<u>-58 050</u>
Summa fritt eget kapital		<u>3 636 274</u>	<u>3 178 618</u>
Summa eget kapital			
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>0</u>	<u>6 857 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>6 857 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 612 500	3 845 000
Leverantörsskulder	Not 19	176 465	336 758
Skatteskulder	Not 20	9 534	3 757
Övriga skulder	Not 21	19 711	21 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	<u>483 461</u>	<u>603 168</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>12 301 671</u>	<u>4 810 076</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 937 945</u>	<u>14 846 194</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	646 154	232 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	448 383	445 224
Utdelningar	3 043	2 769
	1 097 579	680 131
Erhållen ränta	53 413	68 672
Erlagd ränta	-208 252	-90 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 741	658 278
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 158	-11 849
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-294 093	-343 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637 490	302 860
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 311 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 311 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 000	-370 000
Upptagna lån	1 330 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	910 000	-370 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 763 760	-67 140
Likvida medel vid årets början	3 028 719	3 095 859
Likvida medel vid årets slut	1 264 959	3 028 719

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNR 2023:1. Det är första året det tillämpas. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	
Balkonger	Linjär	Fullt avskriven
Elinstallationer	Linjär	Fullt avskriven
Fasad	Linjär	Fullt avskriven
Fönster	Linjär	Fullt avskriven
Inre ytskikt	Linjär	Fullt avskriven
Stomme	Linjär	Fullt avskriven
Vatten o avlopp	Linjär	Fullt avskriven
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	2053
Värmesystem	Linjär	Fullt avskriven
Markanläggning Sophus	Linjär	2024
FTX (Aggregat)	Linjär	2042
FTX (Kanal mm)	Linjär	2072
Tak (låg lutande del)	Linjär	2055

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, uträngas 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. [LH](#)

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	2 126 028	2 024 724
Hyror, lokaler	45 278	42 792
Hyror, garage	18 288	18 288
Hyror, p-platser	22 302	22 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 746	-975
Bränsleavgifter, bostäder	326 640	297 384
Kabel-tv-avgifter	144 000	144 000
Övriga ersättningar	22 127	19 677
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-59	40
Summa nettoomsättning	2 702 858	2 568 130

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	106 262	1 385
Försäkringsersättningar	160 502	647 250
Summa övriga rörelseintäkter	266 764	648 635

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättstuga	-1 681	-17 762
VA/Sanitet	-5 122	-33 856
Värme	-4 037	-1 150
Ventilation	-5 165	0
El	0	-16 554
Låssystem	-677	0
Köpta tjänster övrigt	-11 409	-1 013
Huskropp	0	-6 409
Tak	-1 023	-3 577
Dörrar & Portar	-3 458	0
Markytor	0	-2 918
Hårdgjorda ytor	0	-1 566
Gräsytor	0	-6 841
Planteringar	-23 229	-10 570
Garage	-5 505	0
Övriga reparationer	0	-55 736
Försäkringsskador	-8 481	-555 644
Summa reparationskostnader	-69 787	-713 596

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
VA/Sanitet	0	-83 886
Övriga installationer	-45 287	0
Hårgjorda ytor	0	-101 688
Planteringar	0	-64 517
Markinventarier	-45 986	0
Övrigt	0	-10 169
Summa underhållskostnader	-91 273	-260 260

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 490	-68 536
Försäkringspremier	-54 008	-42 159
Kabel- och digital-TV	-105 679	-148 290
Pcb/Radonsanering	0	-25 000
Återbäring från Riksbyggen	2 100	1 100
Obligatoriska besiktningar	-8 913	-10 098
Bevakningskostnader	-1 194	-1 118
Bevakningskostnader	-112 793	-6 270
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 511
Snö- och halkbekämpning	-17 209	-28 356
Förbrukningsinventarier	-125 686	-105 343
Vatten	-52 430	-57 115
Fastighetsel	-366 625	-355 234
Uppvärmning	-54 603	-45 561
Sophantering och återvinning		
Summa underhållskostnader	-972 529	-849 489

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-596 306	-569 251
IT-kostnader	-11 850	-11 850
Arvode, yrkesrevisorer	-18 234	-16 655
Övriga förvaltningskostnader	-27 601	-9 270
Kreditupplysningar	-3 000	-1 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 791	-7 806
Kontorsmateriel	-2 591	-1 925
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-200
Medlems- och föreningsavgifter	-2 440	-2 440
Konsultarvoden	-6 464	0
Bankkostnader	-3 708	-3 218
Summa övriga externa kostnader	-690 984	-624 365

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-20 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-19 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-3 500	0
Sociala kostnader	-8 011	-7 693
Summa personalkostnader	-50 511	-46 693

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-448 382	0
Avskrivning Markinventarier	-1	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-445 224
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-448 383	-445 224

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	3 043	2 769
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 043	2 769

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 473	63 311
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	66
Övriga ränteintäkter	426	622
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 899	63 999

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-206 865	-90 131
Övriga räntekostnader	0	-12
Övriga finansiella kostnader	-19 575	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-226 440	-90 143

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	18 168 941	1 770 239
Standardförbättringar, ombyggnader	0	16 455 715
Mark	360 000	360 000
Markinventarier	57 013	0
	18 585 954	18 585 954
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 311 250	
Tillkommande utgifter	0	0
	3 311 250	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-361 340	0
	-361 340	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 535 864	18 585 954

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 078 945	-1 770 239
Standardförbättringar, ombyggnader	0	-4 863 482
	-7 078 945	-6 633 721

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar, ombyggnader	-448 382	-445 224
	-448 382	445 224

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Utrangering byggnad	361 340	0
	361 340	0
	14 369 876	11 507 009

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	0	0
Mark	360 000	360 000
Standardförbättringar, ombyggnader	14 009 876	11 147 009

Taxeringsvärden

Bostäder	23 372 000	20 572 000
Lokaler	653 000	682 000

Totalt taxeringsvärde

	24 025 000	21 254 000
varav byggnader	19 004 000	16 233 000
varav mark	5 021 000	5 021 000

Not 14 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
120 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	60 000	60 000
Summa andra långfristiga värdepapperinnehav	60 000	60 000

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	27 283	26 857
Summa övriga fordringar	27 283	26 857

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteutgifter	10 995	29 509
Förutbetalda försäkringspremier	26 216	23 414
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 988	145 682
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 395	24 715
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 233	289
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 827	223 609

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	1 065 713	1 712 725
Swedbank	199 246	1 315 994
Summa kassa och bank	1 264 959	3 028 719

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	11 612 500	10 702 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 000	-370 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 142 500	-3 475 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 857 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,86%	2025-10-30	0,00	1 330 000,00	50 000,00	1 280 000,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-10-30	3 615 000,00	0,00	140 000,00	3 475 000,00
SWEDBANK	0,89%	2025-11-25	2 300 000,00	0,00	80 000,00	2 220 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-01-23	4 787 500,00	0,00	150 000,00	4 637 500,00
Summa			10 702 500,00	1 330 000,00	420 000,00	11 612 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 470 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 262 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	175 123	329 676
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 342	7 082
Summa leverantörsskulder	176 465	336 758

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	75 490	68 536
Debiterad preliminärskatt	-65 956	-64 779
Summa skatteskulder	9 534	3 757

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	19 711	19 393
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 000
Summa övriga skulder	19 711	21 393

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	29 739	11 551
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	150 273	309 777
Upplupna elkostnader	4 378	4 128
Upplupna vattenavgifter	34 865	28 845
Upplupna värmekostnader	16 874	15 638
Upplupna kostnader för administration	0	37 264
Upplupna revisionsarvoden	7 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 889	1 220
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 443	186 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 461	603 168

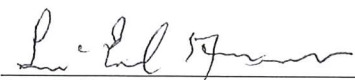
Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 710 000	11 800 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-23

Styrelsens underskrifter

Skövde 2025-09-23



Lars-Erik Andersson
2025-09-23



Marie Lake
2025-09-23



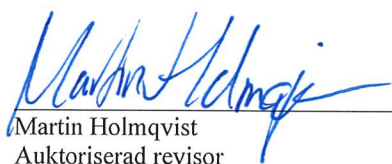
Fredrik Karlsson
2025-09-23



Ingela Hagman
2025-09-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/10 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2
Org.nr 766600-1719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

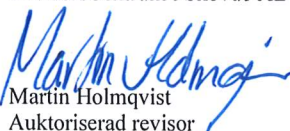
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Skövde den 7 oktober 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 Skultorpshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skultorpshus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

