

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Slotteberget
Org nr: 755900-0836



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slotteberget 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till -9 893 kr (f.g år 2 994 kr).

Driftskostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 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 240% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 312 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 302 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sothönan 3 och 4 i Strömstads kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Norra Kyrkogatan 13–15 i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
44	42	10	2	98

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	44

Mh

Total tomtarea	8 096 m ²
Total bostadsarea	4 593 m ²
Total lokalarea	168 m ²

Årets taxeringsvärde	43 653 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 248 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre och yttre skötsel	Riksbyggen
Elleverans	Bixia AB
Tv, bredband och telefoni	Telia
Låsöppning och störningsjour	Safekeeper
Serviceavtal, fläktar	Anticimex

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 81 tkr och planerat underhåll för 228 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar ett underhållsbehov på 1 555 tkr för de närmaste 10 åren och 17 639 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande räkenskapsår uppgår till 516 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage/p-platser	2017/2018
Värmepumpsanläggning	2017/2018
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2018/2019
Installationer, byte kodlås	2018/2019
Gemensamma utrymmen, målning sophus	2020/2021
Installationer, belysning	2020/2021
Övrigt, underhållsadministration	2020/2021
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	2021/2022
Installationer, underhåll FTX ventilation och installation värmepanna	2021/2022
Huskropp utvändigt, balkongtvätt och vindskivor	2021/2022
Markytor, linjemålning och markarbete	2021/2022
Övrigt, värmepanna	2021/2022
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Installationer, slutfaktura underhåll FTX ventilation	2022/2023
Övrigt, värmepanna	2022/2023
Installationer	2023/2024
Huskropp utvändigt	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	76 073
Markytor	148 352
Garage och p-platser	3 625

Planerat underhåll

	År
Smidesräcke målning, lysrörsarmaturer, belysning	2026
Balkonger, loftgångar, våtrum	2027- 2029 <i>hjt</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Olsen	Ordförande	2025
Marita Andersson	Ledamot	2025
Nurdjan Krekovqi	Vice ordförande	2025
Barbro Åkesson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Sandberg	Suppleant	2026
Marie Olofsson	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist Huvudansvarig revisor.	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Andersen	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 juli 2024 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 162 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 343	5 798	5 204	5 055	4 958
Resultat efter finansiella poster*	15	3	-914	-1 834	893
Soliditet %*	5	5	5	7	14
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	303	240	392	226	706
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	26	31	24	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	88	89	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 162	1 185	1 174	1 137	1 117
Energikostnad kr/kvm*	363	378	440	364	290
Sparande kr/kvm*	326	314	305	273	410
Skuldsättning kr/kvm*	8 700	8 895	9 115	9 269	6 454
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 018	9 221	9 115	9 269	6 454
Räntekänslighet %*	7,1	7,8	8,1	8,5	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust med – 10 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 312 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 302 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Trots ett minusresultat visar föreningen för verksamhetsåret ett positivt kassaflöde. Föreningen har även i samband med budgetarbetet valt att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-07-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	318 110	466 500	0	2 151 565	–522 548	2 994
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 994	–2 994
Reservering underhållsfond				650 000	–650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–228 050	228 050	
Årets resultat						–9 893
Vid årets slut	318 110	466 500	0	2 573 515	–941 504	–9 893

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	–519 554
Årets resultat	–9 893
Årets fondreservering enligt stadgarna	–650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	228 050
Summa	–951 397

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 951 397**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 342 963	6 175 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 010	4 928
Summa rörelseintäkter		6 344 973	6 180 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 818 017	-2 768 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-890 317	-839 800
Personalkostnader	Not 6	-93 728	-105 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 311 932	-1 319 027
Summa rörelsekostnader		-5 113 993	-5 033 043
Rörelseresultat		1 230 979	1 147 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	127 949	87 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 343 494	-1 232 457
Summa finansiella poster		-1 215 546	-1 144 791
Resultat efter finansiella poster		15 434	2 994
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	-25 327	0
Årets resultat		-9 893	2 994

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 735 659	41 040 210
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	82 416	89 797
Summa materiella anläggningstillgångar		39 818 075	41 130 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		40 072 075	41 384 007
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		151 589	109 264
Summa Lager och pågående arbeten		151 589	109 264
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 209	0
Övriga fordringar	Not 14	22 813	4 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	483 012	452 597
Summa kortfristiga fordringar		510 034	457 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 157 621	3 897 025
Summa kassa och bank		4 157 621	3 897 025
Summa omsättningstillgångar		4 819 244	4 354 276
Summa tillgångar		44 891 319	45 847 547

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		784 610	784 610
Fond för yttre underhåll		2 573 515	2 151 565
Summa bundet eget kapital		3 358 125	2 936 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−941 504	−522 548
Årets resultat		−9 893	2 994
Summa fritt eget kapital		−951 397	−519 554
Summa eget kapital		2 406 728	2 416 621
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 892 746	26 554 521
Summa långfristiga skulder		12 892 746	26 554 521
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 526 774	15 793 908
Leverantörsskulder		338 185	335 338
Skatteskulder		2 685	0
Övriga skulder		1 882	2 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	722 319	745 121
Summa kortfristiga skulder		29 591 845	16 876 404
Summa eget kapital och skulder		44 891 319	45 847 547

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 230 979	1 147 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 311 932	1 319 027
Förändring inkomstskatt	-25 327	
	2 517 584	2 466 812
Erhållen ränta	127 949	87 666
Erlagd ränta	-1 382 970	-1 220 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 262 563	1 334 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	-42 325	-43 856
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-52 953	-215 023
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	22 221	207 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 189 505	1 283 400
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-928 909	-1 049 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-928 909	-1 049 282
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	260 596	234 118
Likvida medel vid årets början	3 897 025	3 662 907
Likvida medel vid årets slut	4 157 621	3 897 025
Kassa och Bank BR	4 157 621	3 897 025

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2025
Standardförbättringar	Linjär	36	2027
Värmeanläggning	Linjär	30	2025
Parkeringsplats	Linjär	20	2021
Kabel-TV	Linjär	20	2022
Fönster	Linjär	40	2049
Stamreovering	Linjär	48	2061
Styrutrustning	Linjär	15	2026
Installationer, laddstolpar	Linjär	15	2037
Installationer, FTX ventilation	Linjär	40	2062

Mark är inte föremål för avskrivningar. *my*

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	5 334 808	5 129 756
Hyror, lokaler	20 000	0
Hyror, garage	42 480	40 320
Hyror, p-platser	96 060	79 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 850	0
Elavgifter	496 094	548 387
Kabel-tv-avgifter	311 640	311 640
Övriga ersättningar	60 131	65 996
Summa nettoomsättning	6 342 963	6 175 899

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	2 010	4 928
Summa övriga rörelseintäkter	2 010	4 928

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-228 050	-173 466
Reparationer	-80 804	-36 394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 130	-139 644
Försäkringspremier	-124 539	-108 312
Kabel- och digital-TV	-308 067	-308 263
Återbäring från Riksbyggen	2 500	800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 458
Sotning	-2 269	-4 035
Obligatoriska besiktningar	-53 594	-13 210
Bevakningskostnader	-5 242	-4 753
Snö- och halkbekämpning	-22 363	-67 671
Förbrukningsinventarier	-3 003	-7 664
Vatten	-706 231	-649 353
Fastighetsel	-986 181	-1 086 258
Uppvärmning	-35 756	-72 473
Sophantering och återvinning	-126 224	-71 095
Förvaltningsarvode drift	-4 063	-14 736
Summa driftskostnader	-2 818 017	-2 768 983

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-763 731	-732 504
Lokalkostnader	-600	-600
IT-kostnader	-2 940	-2 940
Arvode, yrkesrevisorer	-30 792	-31 083
Övriga förvaltningskostnader	-57 497	-42 536
Kreditupplysningar	0	-2 386
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 406	-17 376
Kontorsmateriel	-4 936	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 606	-4 606
Bankkostnader	-5 809	-4 970
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-890 317	-839 800

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-49 500
Sammanträdesarvoden	-21 500	-27 920
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 700
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-22 228	-20 813
Summa personalkostnader	-93 728	-105 233

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-25 199	-32 069
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 279 351	-1 279 576
Avskrivning Installationer	-7 381	-7 381
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 311 932	-1 319 027

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	364
Ränteintäkter från likviditetsplacering	127 798	86 732
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	201
Övriga ränteintäkter	35	369
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	127 949	87 666

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 343 118	-1 232 457
Övriga räntekostnader	-376	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 343 494	-1 232 457

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Statlig inkomstskatt	-25 327	0
Summa skatt på årets resultat	-25 327	0

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 206 934	3 206 934
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	914 000	914 000
Värmeanläggning	1 400 000	1 400 000
Parkeringsplats	64 375	64 375
Kabel-TV	152 943	152 943
Fönster	6 750 972	6 750 972
Stam- och badrumsrenovering	27 900 000	27 900 000
Styrutrustning	347 500	347 500
Installation FTX	16 100 000	16 100 000
	56 905 564	56 905 564
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 905 564	56 905 564

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-3 181 735	-3 149 665
Styrutrustning	-278 002	-254 836
Standardförbättringar	-887 468	-862 197
Värmeanläggning	-1 320 604	-1 240 983
Parkeringsplats	-64 375	-64 375
Kabel-TV	-152 943	-152 943
Fönster	-2 714 452	-2 545 677
Stam- och badrumsrenovering	-6 427 233	-5 846 990
Installation FTX	-838 542	-436 042
	-15 865 354	-14 553 708

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-25 199	-32 069
Årets avskrivning standardförbättringar	-25 272	-25 272
Årets avskrivning värmeanläggning	-79 396	-79 621
Årets avskrivning fönster	-168 774	-168 774
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-580 243	-580 243
Årets avskrivning styrutrustning	-23 167	-23 167
Årets avskrivning FTX	-402 500	-402 500
Summa årets avskrivningar	-1 304 550	-1 311 646

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-17 169 904	-15 865 534
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 735 660	41 040 210
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	25 199
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	1 260	26 531
Värmeanläggning	0	79 396
Fönster	3 867 746	4 036 521
Stam- och badrumsrenovering	20 892 524	21 472 767
Styrutrustning	46 331	69 498
FTX	14 858 958	15 261 458

Summa restvärde vid årets slut

39 735 659	41 040 210
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Bostäder	43 200 000	43 800 000
Lokaler	453 000	448 000

Totalt taxeringsvärde

43 653 000	44 248 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>33 212 000</i>	<i>33 207 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>10 441 000</i>	<i>11 041 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier, laddstolpar	110 709	110 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 709	110 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-20 913	-13 532
	-20 913	-13 532
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-7 381	-7 381
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 294	-20 913
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 415	89 796
Varav		
Laddstolpar	82 415	89 796

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen intresseförening	49 000	49 000
Andelar i räntefond	205 000	205 000
<i>*Marknadsvärde räntefond 2025-06-30, 387 126 kr:</i>		
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	254 000	254 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	4 084
Skattekonto	605	570
Andra kortfristiga fordringar	22 208	0
Summa övriga fordringar	22 813	4 654

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	65 794	58 745
Förutbetalda driftkostnader	1 219	1 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 864	187 002
Förutbetald vattenavgift	125 210	110 102
Förutbetald renhållning	20 406	20 096
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 519	75 519
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483 012	452 597

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 824 027	3 496 229
Transaktionskonto	333 594	400 796
Summa kassa och bank	4 157 621	3 897 025

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	41 419 520	42 348 429
Nästa års amortering till kreditinstitut	-523 436	-731 909
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 003 338	-15 061 999
Långfristig skuld vid årets slut	12 892 746	26 554 521

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-09-30	3 108 251,00	-3 096 778,00	11 473,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2025-03-01	5 768 000,00	-5 678 000,00	90 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2025-03-01	212 000,00	0,00	212 000,00	0,00
SBAB	1,45%	2025-03-13	5 424 748,00	-5 352 748,00	72 000,00	0,00
SBAB	3,99%	2025-06-23	865 000,00	-845 000,00	20 000,00	0,00
SBAB	4,07%	2025-07-02	0,00	3 096 778,00	60 000,00	3 036 778,00
SBAB	2,87%	2025-09-13	0,00	5 352 748,00	24 000,00	5 328 748,00
SBAB	2,94%	2025-09-23	0,00	845 000,00	0,00	845 000,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-03-01	6 150 000,00	0,00	0,00	6 150 000,00
SBAB	3,02%	2026-03-02	0,00	5 678 000,00	35 000,00	5 643 000,00
SBAB	3,99%	2026-03-16	2 249 812,00	0,00	100 000,00	2 149 812,00
SBAB	3,99%	2026-03-16	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-12-01	7 550 000,00	0,00	100 000,00	7 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2028-03-01	1 701 868,00	0,00	66 936,00	1 634 932,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2028-03-01	4 368 750,00	0,00	37 500,00	4 331 250,00
Summa			42 348 429,00	0,00	928 909,00	41 419 520,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 523 436 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 093 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 3 036 778kr, 845 000 kr, 4 850 000 kr, 2 149 812 kr, 5 328 748 kr samt 5 643 000 kr och Handelsbankens lån om 6 150 000 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 465	21 126
Upplupna räntekostnader	56 612	96 087
Upplupna driftskostnader	7 421	15 020
Upplupna elkostnader	46 347	58 747
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	71 500	84 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	496 725	450 021
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	722 319	745 121

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	45 778 000	45 778 000

Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-29

Styrelsens underskrifter

Strömslud 2025-10-29

Ort och datum



Sören Olsen



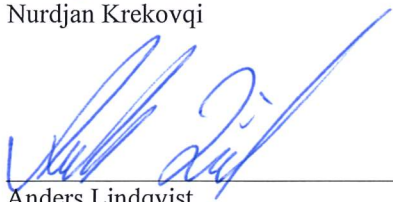
Barbro Åkesson



Nurdjan Krekovqi



Marita Andersson



Anders Lindqvist

Samtliga signerade 2025-10-29.

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/11 2025



Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget
Org.nr 755900-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget 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 *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 uppger, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

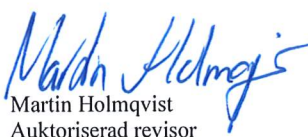
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

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

Skövde den 4 november 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Slotteberget

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

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

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

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet