

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skövdehus nr 13
Org nr: 766600-1842



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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 13 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 15 798 206 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-31.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat före fondförändring är 1 876 160 kr, vilket är högre än föregående år. Föreningens intäkter har ökat främst på grund av höjning av föreningens avgift. Under verksamhetsåret har kostnaderna för ränta, värme, vatten och sophantering har ökat jämfört med föregående år. Kostnaderna för reparationer är likvärdiga med föregående år.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 361 385 kr, att jämföra med 166 334 kr föregående år. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 760 tkr. Detta främst på grund av högre driftskostnader än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 87%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 329% till 368%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 015 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 891 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södra Rosenhaga 16 i Skövde kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966–1968. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 26 024 512 kr. Standardförbättring i form av bl.a. stambyte utfördes 2005–2006 till en total kostnad om 54 425 486 kr. Under år 2009–2010 genomfördes ett byte av samtliga lägenhetsfönster till en kostnad om 16 788 000 kr, varav 14 980 000 kr tillfördes fastighetens bokförda värde. Fastighetens adress är Rosenhagavägen 2–26 i Skövde

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	42
3 rum och kök	120
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	112
P-platser	114
P-platser med laddstolpe	12

Total tomtarea 11 102 m²

Total bostadsarea 14 550 m²

Total lokalarea 1 102 m²

Årets taxeringsvärde 174 059 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 190 260 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Skövde Nät AB	Elnät
Luleå Energi AB	Elhandel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB/Telia	Kabel-TV
Securitas	Bevakningstjänster
Bravida	Porttelefoni
Voltiva	Laddstolpar ^{lin}

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 303 tkr och planerat underhåll för 485 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast under våren 2025 och för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 101 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 910 tkr (186 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 000 tkr (128 kr/m²). Underhållsfonden uppgår vid bokslutsdatum till 8 750 016 kr (559 kr/m²) och är fullt finansierad av egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, entréer samt garage	2014-15
Markytor	2015-16
Installationer, utebelysning	2015-16
Utvändig målning, huskropp	2016-18
Markinventarier, ny lekplats	2016-19
Barnvagnsförråd i trapphus	2017-19
Takbyte	2020
Utemiljö, stödmurar och belysning	2020
Utemiljö, sopkasuner	2020
Ventilationsfläkt	2021
Entrédörrar och passersystem	2022-2023
Kanalrensning ventilation	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	60 329
Ny frånluftsfläkt	71 250
Utebelysning parkering	204 400
Nedtagning och beskärning av träd samt barkning planteringar	139 285
Övrigt	9 961

Planerat underhåll

	År
Värmeanläggning	2025-2026
Trapphusmålning	2027-2028
Balkonger, skärmtak	2030-2031 MH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kathrin Strand	Ordförande	2025
Johan Lövgren	Sekreterare	2025
Lars Lekman	Vice ordförande	2026
Frieder Hessenmöller	Ledamot	2025
Jesper Björling	Ledamot	2026
Daniel Eklöf	Ledamot	2026
Jessica Bäck Silfors	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Olsson	Suppleant	2025
Martin Gustavsson	Suppleant	2025
Susanne Gustafsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ivan Abobaker	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna verksamhetsåret har föreningen färdigställt arbetet med att bygga två pergola med tillhörande nya utemöbler och planteringar. Styrelsen har ett pågående arbete med ändring av detaljplan samt ett underhållsprojekt med fokus på föreningens värmesystem. Stämman har beslutat att byte av föreningens värmesystem ska ske och projektering pågår. Styrelsen för dialog om nyupplåning i samband med dessa underhållsåtgärder. Under året har också beslut fattats om uppdaterade stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 263 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 261 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-07-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-07-01 även föreningens värmetillägg beslutades att höjas med 15% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 722 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 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	12 597	12 163	11 773	11 668	11 564
Resultat efter finansiella poster*	1 876	1 591	-1 972	294	2 396
Soliditet %*	21	18	15	17	16
Likviditet %, inkl låneomförhandlingar	87	105	127	152	96
Likviditet %, exkl låneomförhandlingar	368	329	284	280	381
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	832	804	777	771	764
Driftkostnader kr/kvm	348	372	576	419	271
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	317	303	260	271	244
Energikostnad kr/kvm*	192	173	152	152	148
Underhållsfond kr/kvm	559	462	371	527	516
Reservering till underhållsfond kr/kvm	128	160	160	160	160
Sparande kr/kvm*	280	299	314	291	304
Ränta kr/kvm	51	45	42	39	50
Skuldsättning kr/kvm*	2 732	2 851	2 970	3 090	3 209
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 938	3 067	3 195	3 324	3 452
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,1	4,3	4,5

* 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. K-41

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 169 883	7 235 241	61 588	1 590 859
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 590 859	-1 590 859
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-485 225	485 225	
Årets resultat				1 876 160
Vid årets slut	1 169 883	8 750 016	137 672	1 876 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 652 447
Årets resultat	1 876 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	485 225
Summa	2 013 832

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 013 832**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. [Läs mer](#)

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 596 952	12 162 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 795	146 961
Summa rörelseintäkter		12 623 747	12 309 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 453 269	-5 814 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 598 534	-2 367 707
Personalkostnader	Not 6	-154 375	-147 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 858	-2 007 459
Summa rörelsekostnader		-10 221 036	-10 337 423
Rörelseresultat		2 402 711	1 972 100
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 646	14 239
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	259 281	304 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-801 478	-700 109
Summa finansiella poster		-526 551	-381 242
Resultat efter finansiella poster		1 876 160	1 590 859
Årets resultat		1 876 160	1 590 859

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 647 704	42 774 622
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	282 978
Summa materiella anläggningstillgångar		41 647 704	43 057 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	313 500	313 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		313 500	313 500
Summa anläggningstillgångar		41 961 204	43 371 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 662	0
Övriga fordringar	Not 15	54 762	129 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	940 008	1 002 596
Summa kortfristiga fordringar		1 000 432	1 125 762
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering	Not 17	10 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 902 630	12 424 080
Summa kassa och bank		3 902 630	12 424 080
Summa omsättningstillgångar		14 903 062	13 549 841
Summa tillgångar		56 864 266	56 920 941

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 169 883	1 169 883
Fond för yttre underhåll		8 750 016	7 235 241
Summa bundet eget kapital		9 919 899	8 405 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 672	61 588
Årets resultat		1 876 160	1 590 859
Summa fritt eget kapital		2 013 832	1 652 447
Summa eget kapital		11 933 731	10 057 571
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 796 172	33 978 874
Summa långfristiga skulder		27 796 172	33 978 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 958 770	10 644 768
Leverantörsskulder	Not 20	736 227	934 127
Skatteskulder	Not 21	41 957	34 343
Övriga skulder	Not 22	81 066	88 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 316 344	1 189 226
Summa kortfristiga skulder		17 134 364	12 891 254
Summa eget kapital och skulder		56 864 266	56 920 941

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 402 711	1 972 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 014 858	2 007 459
Utdelningar	15 646	14 239
	4 433 215	3 993 798
Erhållen ränta	306 600	238 731
Erlagd ränta	-803 543	-701 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 936 272	3 531 169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	81 390	15 465
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-65 449	-127 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 952 213	3 419 537
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-604 963	-74 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-604 963	-74 852
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 868 700	-1 868 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 868 700	-1 868 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 478 551	1 475 985
Likvida medel vid årets början	12 424 080	10 948 094
Likvida medel vid årets slut	13 902 630	12 424 080
Kassa och Bank BR	13 902 630	12 424 080

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
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	35-40 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Markinventarier, sopkasuner	Linjär	15 år
Standardförbättringar Porttelefoni	Linjär	20 år
Markanläggningar Laddstolpar	Linjär	5 år
Markanläggningar Nya uteplatser med pergola	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. ny

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	10 500 180	10 096 392
Hyror, lokaler	98 797	98 955
Hyror, garage	324 000	322 133
Hyror, p-platser	39 300	43 517
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 988	-26 947
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 072	1 167
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 323	-29 813
Rabatter	-250	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 604 484	1 605 992
Övriga avgifter	2 450	0
Övriga ersättningar	74 387	51 167
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-1
Summa nettoomsättning	12 596 952	12 162 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	26 795	124 536
Försäkringsersättningar	0	22 425
Summa övriga rörelseintäkter	26 795	146 961

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-485 225	-1 075 475
Reparationer	-302 932	-306 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-366 426	-350 670
Försäkringspremier	-257 813	-216 754
Kabel- och digital-TV	-433 396	-435 007
Återbäring från Riksbyggen	7 800	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-788	-753
Bevakningskostnader	-19 083	-10 141
Övriga utgifter, köpta tjänster	-124	-272 082
Drift och förbrukning, övrigt	-38 312	-14 410
Förbrukningsinventarier	-56 624	-26 781
Vatten	-519 190	-413 909
Fastighetsel	-443 100	-473 457
Uppvärmning	-2 043 351	-1 826 718
Sophantering och återvinning	-426 621	-337 568
Förvaltningsarvode drift	-68 084	-57 643
Summa driftskostnader	-5 453 269	-5 814 956

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 303 008	-2 241 164
IT-kostnader	-14 658	-13 572
Arvode, yrkesrevisor	-28 891	-28 026
Övriga försäljningskostnader	-11 533	-3 952
Övriga förvaltningskostnader	-48 543	-29 413
Kreditupplysningar	-17 529	-11 684
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 508	-12 296
Medlems- och föreningsavgifter	-11 529	-11 529
Konsultarvoden	-122 963	-9 750
Bankkostnader	-6 373	-6 321
Summa övriga externa kostnader	-2 598 534	-2 367 707

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-120 902	-114 300
Sociala kostnader	-33 473	-33 001
Summa personalkostnader	-154 375	-147 301

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-305 716	-298 316
Avskrivning Markinventarier	-34 956	-34 956
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 674 186	-1 674 186
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 014 858	-2 007 459

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	15 646	14 239
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 646	14 239

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	10
Ränteintäkter från likviditetsplacering	258 370	303 231
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	34
Övriga ränteintäkter	862	1 354
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	259 281	304 629

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-801 478	-700 109
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-801 478	-700 109

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 808 408	23 808 408
Mark	2 491 104	2 491 104
Tillkommande utgifter	70 133 989	69 405 486
Markanläggning	5 483 202	5 322 159
Markinventarier	524 344	524 344
	102 280 004	101 551 501
Årets anskaffningar		
Markanläggning Laddstolpar	0	161 043
Markanläggning Pergola	887 941	0
	887 941	161 043
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 328 987	102 441 047
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 808 408	-23 808 408
Tillkommande utgifter	-33 619 069	-31 944 883
Markanläggningar	-2 081 644	-1 783 328
Markinventarier	-157 303	-122 347
	-59 666 425	-57 658 966
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 674 186	-1 674 186
Årets avskrivning markanläggningar	-305 716	-298 316
Årets avskrivning markinventarier	-34 956	-34 956
	-2 014 858	-2 007 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 681 283	-59 666 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 647 704	42 774 623
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 491 104	2 491 104
Tillkommande utgifter	34 840 733	36 514 919
Markanläggningar	3983 782	3 401 557
Markinventarier	332 085	367 041
Taxeringsvärden		
Bostäder	170 000 000	186 000 000
Lokaler	4 059 000	4 260 000
Totalt taxeringsvärde	174 059 000	190 260 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 469 000</i>	<i>129 670 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 590 000</i>	<i>60 590 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	282 978	369 169
Årets tillkommande Laddpunkter	0	0
Avgår aktivering Laddpunkter	0	-161 043
Avgår investeringsmoms Laddpunkter	0	-73 834
Avgår bidrag laddpunkter Naturvårdsverket	0	-134 293
Årets tillkommande pergola	604 963	282 978
Avgår aktivering pergola	-887 941	0
Vid årets slut	0	282 978

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
627 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500kr	313 500	313 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	313 500	313 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 412	0
Kundfordringar	250	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 662	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	54 762	53 900
Momsfordringar	0	76 024
Summa övriga fordringar	54 762	129 924

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	111 389	158 708
Förutbetalda försäkringspremier	137 432	120 380
Förutbetalda driftkostnader	4 250	2 614
Förutbetalt förvaltningsarvode	577 814	573 690
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 559	107 730
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	38 863
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	940 008	1 002 596

Not 17 Kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Placeringskonto, SBAB	10 000 000	0
Summa kassa och bank	10 000 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 517 075	9 211 386
Transaktionskonto	1 385 556	3 212 694
Summa kassa och bank	3 902 630	12 424 080

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	42 754 942	44 623 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 868 700	-1 868 700
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 090 070	-8 776 068
Långfristig skuld vid årets slut	27 796 172	33 978 874

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-12-01	8 064 000,00	0,00	252 000,00	7 812 000,00
SWEDBANK	2,94%	2025-12-22	1 491 468,00	0,00	480 000,00	1 011 468,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-03-30	4 594 806,00	0,00	328 204,00	4 266 602,00
SWEDBANK	3,38%	2027-06-23	5 224 288,00	0,00	116 096,00	5 108 192,00
SWEDBANK	1,43%	2027-10-25	7 302 500,00	0,00	230 000,00	7 072 500,00
SWEDBANK	4,31%	2028-02-25	4 736 000,00	0,00	148 000,00	4 588 000,00
SWEDBANK	1,99%	2029-04-25	5 251 580,00	0,00	120 000,00	5 131 580,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2030-06-30	7 764 600,00	0,00	194 400,00	7 764 600,00
Summa			44 623 642,00	0,00	1 868 700,00	42 754 942,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om totalt 13 090 070 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 868 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste två till fem åren är ca 1 868 700 kr årligen. Resterande skuld, 33 411 442 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	735 477	66 015
Ej reskontraförda leverantörsskulder	750	868 112
Summa leverantörsskulder	736 227	934 127

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	5 586	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	366 426	350 670
Debiterad preliminärskatt	-330 055	-316 327
Summa skatteskulder	41 957	34 343

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	3 998	0
Skuld sociala avgifter och skatter	71 094	68 661
Clearing	5 974	16 750
Hyses och avgiftsskuld	0	3 379
Summa övriga skulder	81 066	88 790

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	63 957	66 022
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 616	5 849
Upplupna elkostnader	26 632	29 055
Upplupna vattenavgifter	45 998	36 493
Upplupna värmekostnader	98 837	81 818
Upplupna kostnader för renhållning	34 500	0
Upplupna kostnader för administration	0	25 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 995	11 529
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 024 809	932 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 316 344	1 189 226

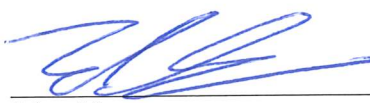
Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	59 117 000	59 117 000 mh

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 29 september 2025

Styrelsens underskrifter


Kathrin Strand

 29/9-25
Johan Lövgren


Lars Lekman

 29/9-25
Jesper Björling


Frieder Hessenmöller

 29/9-25
Daniel Eklöf


Jessica Bäck Silfors 2025-09-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/10 2025


RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13
Org.nr 766600-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 13 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 2 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 Skövdehus nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skövdehus nr 13 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

