

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skultorpshus 1
Org nr: 766600-1727



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skultorpshus 1 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 3 705 239 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-24. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

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

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 23 tkr. Det beror främst på att föreningens reparationskostnader är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras (rörliga lån), 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 215% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 640 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 923 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hene 18:42 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 58 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Riksbyggevägen 2 A-D och Stallbacksgatan 3 A-E i Skultorp.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	3 st
2 rok	19 st
3 rok	31 st
4 rok	5 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	14 st
P-platser	40 st
Lokaler	11 st

Total tomtarea	9 080 m ²
Total bostadsarea	3 845 m ²
Total lokalaria	316 m ²
Årets taxeringsvärde	32 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 720 000 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 Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Sjogerstad eldistr ek för
Fjärrvärme	Skövde Energi AB
Digitala tjänster	TeliaSonera Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 58 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2025. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 467 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 247 tkr (59 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (72 kr/m²). Dessutom har en extra avsättning gjorts enligt föregående års resultatdisposition på 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004-2005
Balkonrenovering	2009
Ventilation	2015
Takrenovering	2016
Tvättstuga	2017
Belysning trapphus	2018
Målning fasader	2021
FTX-aggregat	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torktummlare)	52 941
Övrigt	5 294

Planerat underhåll

	År
Asfaltskytor	2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lindberg	Ordförande	2025
Peter Axelsson	Sekreterare	2026
Per-Anders Larsson	Vice ordförande	2025
Per Sörman	Ledamot	2026
Johan Sundlöf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Helin	Suppleant	2025
Cihm Bäckström	Suppleant	2025
Emanuel Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Natalia Kalinovskaia	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 666	3 498	3 415	3 437	3 327
Rörelsens intäkter	3 821	3 499	3 429	3 760	3 329
Resultat efter finansiella poster*	283	-2 461	617	672	427
Balansomslutning	16 066	16 387	21 773	19 329	13 092
Årets kassaflöde	334	-5 967	-1 423	6 713	289
Soliditet %*	13	11	20	19	23
Likviditet % exkl omförhandling lån	240	215	246	861	346
Likviditet % inkl omförhandling lån	49	215	74	579	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	97	96	88	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	922	880	858	858	824
Driftkostnader kr/kvm	417	1 052	372	414	383
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	403	375	359	400	312
Energikostnad kr/kvm*	221	208	193	187	183
Underhållsfond kr/kvm	178	0	591	544	481
Reservering till underhållsfond kr/kvm	72	60	60	77	115
Sparande kr/kvm*	236	228	281	294	292
Ränta kr/kvm	96	77	41	35	26
Skuldsättning kr/kvm*	3 196	3 341	3 487	3 633	2 295
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 458	3 616	3 487	3 633	2 295
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,4	4,6	3,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 200	0	4 129 824	-2 460 712
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 460 712	2 460 712
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 235	58 235	
Årets resultat				283 281
Vid årets slut	131 200	741 765	927 347	283 281

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 169 112
Årets resultat	283 281
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 235
Summa	1 210 628

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 210 628**

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

Resultaträkning

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 666 270	3 498 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 875	1 185
Summa rörelseintäkter		3 821 145	3 499 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 734 529	-4 376 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-757 056	-711 109
Personalkostnader	Not 6	-67 201	-67 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-640 036	-594 393
Summa rörelsekostnader		-3 198 822	-5 749 563
Rörelseresultat		622 323	-2 250 159
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 629	3 303
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 849	108 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-397 520	-322 380
Summa finansiella poster		-339 042	-210 553
Resultat efter finansiella poster		283 281	-2 460 712
Årets resultat		283 281	-2 460 712

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 958 823	13 598 859
Summa materiella anläggningstillgångar		12 958 823	13 598 859
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		12 968 823	13 608 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	10 829
Övriga fordringar	Not 14	35 849	35 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	262 899	272 229
Summa kortfristiga fordringar		298 748	318 301
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 799 900	2 460 130
Summa kassa och bank		2 799 900	2 460 130
Summa omsättningstillgångar		3 098 648	2 778 432
Summa tillgångar		16 067 471	16 387 291

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	131 200	131 200
Fond för yttre underhåll	741 765	0
Summa bundet eget kapital	872 965	131 200
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	927 347	4 129 824
Årets resultat	283 281	-2 460 712
Summa fritt eget kapital	1 210 628	1 669 112
Summa eget kapital	2 083 593	1 800 312
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 600 000
Summa långfristiga skulder		7 600 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 697 392
Leverantörsskulder	Not 18	215 899
Skatteskulder	Not 19	11 622
Övriga skulder	Not 20	29 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	429 642
Summa kortfristiga skulder		6 383 878
Summa eget kapital och skulder	16 067 471	16 387 291

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	622 323	-2 250 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	640 036	594 393
Utdelningar	3 629	3 303
	1 265 988	-1 652 463
Erhållen ränta	73 641	154 706
Erlagd ränta	-406 734	-306 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	932 896	-1 804 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	761	-14 087
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	12 633	-2 334 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 290	-4 152 966
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 207 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 207 635
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-606 520	-606 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 520	-606 520
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	339 770	-5 967 121
Likvida medel vid årets början	2 460 130	8 427 251
Likvida medel vid årets slut	2 799 900	2 460 130 ^{kk}

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	Slutår	Antal år
Standardförbättringar	Linjär	2029	25
Markanläggning	Linjär	2033	30
Standardförbättring affärslokal	Linjär	2035	41
Standardförbättring stamrening	Linjär	2048	40
Standardförbättring ventilation	Linjär	2039	25
Standardförbättring soprum	Linjär	2024	10
Fasadrening	Linjär	2031	40
FTX (Aggregat)	Linjär	2044	20
FTX (Kanaler mm)	Linjär	2074	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 910 420	2 825 676
Hyror, bostäder	25 200	25 200
Hyror, lokaler	51 000	51 000
Hyror, garage	49 560	49 560
Hyror, p-platser	47 596	47 496
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-25 200	-25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 600	-38 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-333	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 410	-5 867
Bränsleavgifter, bostäder	435 276	395 652
Kabel-tv-avgifter	197 664	160 776
Övriga ersättningar	19 107	12 341
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-15
Summa nettoomsättning	3 666 270	3 498 219

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	154 875	1 185
Summa övriga rörelseintäkter	154 875	1 185

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-58 235	-2 815 943
Reparationer	-123 588	-222 326
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 800	-91 200
Försäkringspremier	-58 613	-50 281
Kabel- och digital-TV	-197 532	-197 532
Pcb/Radonsanering	0	-25 000
Återbäring från Riksbyggen	2 300	1 200
Obligatoriska besiktningar	0	-12 230
Bevakningskostnader	-1 194	-1 118
Övriga utgifter, köpta tjänster	-160 097	-195
Snö- och halkbekämpning	0	-1 125
Förbrukningsinventarier	-30 071	-22 795
Vatten	-167 906	-141 294
Fastighetsel	-124 105	-124 474
Uppvärmning	-628 037	-600 752
Sophantering och återvinning	-85 651	-71 826
Summa driftskostnader	-1 734 529	-4 376 891

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-698 359	-666 231
Arvode, yrkesrevisorer	-22 441	-20 515
Övriga förvaltningskostnader	-4 285	-2 672
Kreditupplysningar	-540	-116
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 612	-11 408
Kontorsmateriel	-3 452	-2 713
Medlems- och föreningsavgifter	-3 538	-3 538
Bankkostnader	-3 830	-3 917
Summa övriga externa kostnader	-757 056	-711 109

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-16 800	-16 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-4 800
Sociala kostnader	-13 801	-15 570
Summa personalkostnader	-67 201	-67 170

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-640 036	-594 393
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-640 036	-594 393

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 629	3 303
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 629	3 303

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	53 085	107 112
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 157	516
Övriga ränteintäkter	606	896
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 849	108 524

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-397 520	-322 380
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-397 520	-322 380

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 946 600	1 946 600
Standardförbättringar ombyggnader	22 136 710	16 650 591
Mark	460 000	460 000
	24 543 310	19 057 191
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar ombyggnader	0	5 486 119
	0	5 486 119
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 543 310	24 543 310

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 946 600	-1 946 600
Standardförbättringar, ombyggnader	-8 997 851	-8 403 458
	-10 944 451	-10 350 058

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-640 036	-594 393
	-640 036	-594 393

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 584 487	-10 944 451
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	0	0
Mark	460 000	460 000
Standardförbättringar, ombyggnader	12 498 823	13 138 859

Taxeringsvärden

Bostäder	31 600 000	28 000 000
Lokaler	700 000	720 000

Totalt taxeringsvärde
varav byggnader
varav mark

32 300 000	28 720 000
25 352 000	21 772 000
6 948 000	6 948 000

Not 12 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
20 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Skaraborg	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	10 829
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10 829

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	35 849	35 243
Summa övriga fordringar	35 849	35 243

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 051	39 843
Förutbetalda försäkringspremier	30 688	27 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	177 930	171 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 922	32 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308	289
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 899	272 229

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 272 877	2 200 999
Transaktionskonto	527 023	259 131
Summa kassa och bank	2 799 900	2 460 130

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 297 392	13 903 912
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 090 872	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-606 520	-606 520
Långfristig skuld vid årets slut	7 600 000	13 297 392

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,44%	2025-09-25	546 654,00	0,00	26 668,00	519 986,00
SWEDBANK	4,85%	2025-09-25	2 961 771,00	0,00	300 000,00	2 661 771,00
SWEDBANK	3,78%	2025-12-22	2 395 487,00	0,00	79 852,00	2 315 635,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-09-30	5 500 000,00	0,00	200 000,00	5 300 000,00
SWEDBANK	3,89%	2027-02-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			13 903 912,00	0,00	606 520,00	13 297 392,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 606 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 426 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 264 792 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	215 899	262 040
Summa leverantörsskulder	215 899	262 040

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	101 800	91 200
Debiterad preliminärskatt	-90 178	-90 178
Summa skatteskulder	11 622	1 022

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Kund- och avgiftsfordringar	1 621	0
Skuld sociala avgifter och skatter	27 702	29 094
Clearing	0	5 312
Summa övriga skulder	29 323	34 406

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	31 169	40 383
Upplupna elkostnader	10 052	9 360
Upplupna vattenavgifter	46 345	37 304
Upplupna värmekostnader	31 359	26 240
Upplupna kostnader för administration	0	4 997
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	3 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 769	1 769
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 948	255 546
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 642	385 599

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	15 462 000	15 462 000

Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-22

Styrelsens underskrifter

Skövde 2025-09-22

Ort och datum



Johan Lindberg
2025-09-22



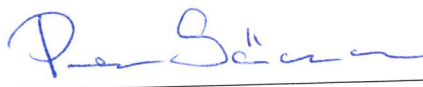
Per-Anders Larsson
2025-09-22



Johan Sundlöf
2025-09-22



Peter Axelsson
2025-09-22



Per Sörman
2025-09-22

Vår revisionsberättelse har lämnats
RevisorsCentrum i Skövde AB

26/9 2025



Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1
Org.nr 766600-1727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skultorpshus nr 1 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 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 Skultorpshus nr 1 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.

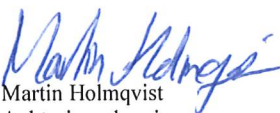
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 26 september 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.

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 Skultorpshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skultorpshus 1 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

