
Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skövdehus nr 11
Org nr: 766600-1792



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skövdehus nr 11 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 2 943 925 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-09. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Föreningens kostnader för el, värme, vatten och sophantering har ökat jämfört med föregående år. Även föreningens reparationskostnader och räntekostnader har ökat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat med 190 tkr. Det är främst föreningens driftskostnader och reparationskostnader som är högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 195% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 808 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 515 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Furiren 8 och Soldaten 3 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Rotegatan 1 och 3 A-B samt 2 A-D och Tränggatan 4 A-B i Skövde.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	10 st
2 rok	33 st
2,5 rok	17 st
3 rok	17 st
4 rok	12 st
Summa:	89 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	10 st
Garage	39 st
P-Platser	63 st

Total tomtarea	9 329 m ²
Total bostadsarea	5 913 m ²
Garagelokaler	649 m ²
Lokaler hyresrätt	833 m ²
Total lokalarea	1 482 m ²
Årets taxeringsvärde	81 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 690 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,85 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Digitala tjänster	Tele2 Sverige AB
Elnät	Skövde Energi AB
Elleveranser	Luleå Energi AB
Fjärrvärme	Skövde Energi 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 511 tkr och planerat underhåll för 323 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 4 698 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 470 tkr (64 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (27 kr/m²). Behållning i underhållsfond är per 2025-06-30, 4 495 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Stambyte	1999	Badrum- och stambyte
Takrenovering Rotegatan 1	2005	Byte takplåt mm
Lägenhetsdörr	2008	Säkerhetsdörr, låssystem, postbox
Garageportar	2011	Nya portar till kallgarage
Värmeanläggning	2014	
Utemiljö	2013-2014	
Fönster	2019/2020	
Renovering hiss	2023	
Utemiljö	2024	
Renovering lokal	2024	
Belysning Trapphus	2024	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Gemensamma utrymmen	177 200
Installationer	127 638
Övrigt	17 720

Planerat underhåll	År
Fasader	2028
Trapphusmålning	2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sandberg	Ordförande	2026
Sven-Eric Stenermark	Sekreterare	2025
Jens Carbrant	Vice ordförande	2025
Kerstin Nordin	Ledamot	2026
Inger Bergdahl	Ledamot	2026
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Falk	Suppleant	2025
Niklas Lindblad	Suppleant	2026
Susanne Johansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor <i>Petra Weiler</i>	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Johansson	2025
Lise-Lott Broman	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt tak på de låga husen samt bytt ut undercentralen till två enheter. Den totala kostanden för projektet är 8 108 400 kr. Dessa åtgärder har finansierats genom upptagande av nytt lån på 4 mkr samt resterande del har av egna medel. Föreningen kommer under hösten 2025 starta upp sina ladd-punkter för föreningens medlemmar. I samband med detta har föreningen momsregistrerats för sin försäljning av el via ladd-punkterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 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 675 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 800	4 633	4 492	4 481	4 477
Resultat efter finansiella poster*	-293	-1 984	-187	925	1 323
Resultat exkl avskrivningar	515	-1 245	564	1 677	2 075
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	315	-1 745	64	877	1 075
Balansomslutning	25 246	21 484	23 830	24 482	23 849
Årets kassaflöde	-3 456	-2 086	39	1 354	897
Soliditet %*	32	39	44	43	40
Likviditet % exkl omförhandling lån	210	652	848	795	748
Likviditet % inkl omförhandling lån	210	195	89	795	748
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	80	84	85	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	675	654	642	642	642
Driftkostnader kr/kvm	390	241	418	254	205
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	347	173	236	237	205
Energikostnad kr/kvm*	189	152	138	136	126
Underhållsfond kr/kvm	608	624	970	1 085	994
Reservering till underhållsfond kr/kvm	27	68	68	108	135
Sparande kr/kvm*	116	245	259	244	281
Ränta kr/kvm	70	47	19	19	20
Skuldsättning kr/kvm*	2 140	1 663	1 717	1 771	1 825
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 676	2 080	2 147	2 215	2 283
Räntekänslighet %*	4,0	3,2	3,3	3,4	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft höga driftkostnader och räntekostnader. Föreningen har även haft stora kostnader för byte av tak på de låga husen samt har de även bytt undercentral. Årets resultat, efter fondförändring uppgår till -171 tkr. Budget för kommande verksamhetsår är upprättad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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	399 987	4 617 103	5 364 718	-1 983 683
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 983 683	1 983 683
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-322 558	322 558	
Årets resultat				-293 455
Vid årets slut	399 987	4 494 545	3 503 593	-293 455

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 381 035
Årets resultat	-293 455
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	322 558
Summa	3 210 138

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 210 138

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 799 798	4 632 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 149	203 750
Summa rörelseintäkter		4 800 947	4 836 260
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-511 387	-182 270
Underhållskostnader	Not 5	-322 558	-3 095 451
Driftskostnader	Not 6	-2 052 373	-1 783 136
Övriga externa kostnader	Not 7	-882 366	-849 332
Personalkostnader	Not 8	-108 481	-73 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-808 387	-739 053
Övriga rörelsekostnader	Not 10	-18 238	0
Summa rörelsekostnader		-4 703 790	-6 686 920
Rörelseresultat		97 157	-1 850 659
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	6 446	5 866
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	117 661	207 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-514 719	-346 599
Summa finansiella poster		-390 612	-133 024
Resultat efter finansiella poster		-293 455	-1 983 683
Årets resultat		-293 455	-1 983 683
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		322 558	3 095 451
Årets resultat efter fondförändring		-170 897	575 768

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	20 879 306	13 597 531
Summa materiella anläggningstillgångar		20 879 306	13 597 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 15	133 500	133 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		21 012 806	13 731 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	5 659	0
Övriga fordringar	Not 17	12 302	15 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	326 540	392 448
Summa kortfristiga fordringar		344 501	408 253
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 888 725	7 344 937
Summa kassa och bank		3 888 725	7 344 937
Summa omsättningstillgångar		4 233 226	7 753 190
Summa tillgångar		25 246 032	21 484 222

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	399 987	399 987	
Fond för yttre underhåll	4 494 546	4 617 103	
Summa bundet eget kapital	4 894 533	5 017 090	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 503 593	5 364 718	
Årets resultat	-293 455	-1 983 683	
Summa fritt eget kapital	3 210 138	3 381 035	
Summa eget kapital	8 104 670	8 398 126	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	15 121 667	9 101 399
Summa långfristiga skulder		15 121 667	9 101 399
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	700 000	3 195 268
Leverantörsskulder	Not 21	268 204	244 384
Skatteskulder	Not 22	30 258	12 340
Övriga skulder	Not 23	47 931	57 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	973 302	474 764
Summa kortfristiga skulder		2 019 695	3 984 697
Summa eget kapital och skulder		25 246 032	21 484 222

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	97 157	-1 850 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	808 387	739 053
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	18 238	0
Utdelningar	6 446	5 866
	930 227	-1 105 740
Erhållen ränta	197 572	164 472
Erlagd ränta	-493 951	-341 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	633 848	-1 282 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 158	-22 472
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	509 498	32 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 127 188	-1 273 083
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 108 400	-412 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 108 400	-412 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-475 000	-400 000
Upptagna lån	4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 525 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 456 212	-2 085 583
Likvida medel vid årets början	7 344 937	9 430 520
Likvida medel vid årets slut	3 888 725	7 344 937

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>	Linjär	
Stomme och grund	Linjär	100
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	57
El	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	57
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	57
Köksinredning	Linjär	57
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	30
Styr- och övervakning	Linjär	57
<i>Tillkommande komponenter</i>	Linjär	
Energibesparande åtgärder	Linjär	Fullt avskriven
Låssystem entrédörrar	Linjär	Fullt avskriven
Ansl kabel-TV	Linjär	Fullt avskriven
Anl.avg kabel-TV	Linjär	Fullt avskriven
Reparation Hiss	Linjär	Fullt avskriven
Inglasning balkonger	Linjär	Fullt avskriven
Hissrenovering	Linjär	Fullt avskriven
Garantibesiktning	Linjär	Fullt avskriven
Badrum och stamrenovering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Utemiljö	Linjär	20
Tak (Rotegatan 2 och 3 smt Tränggatan 4)	Linjär	40
2 undercentraler	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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	3 988 740	3 869 561
Hyror, lokaler	568 692	547 015
Hyror, garage	152 760	152 460
Hyror, p-platser	57 737	53 625
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 112	-1 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 879	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 809	-4 240
Rabatter	-231	-19 978
Övriga ersättningar	42 914	35 592
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-13
Summa nettoomsättning	4 799 798	4 632 510

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	200 000
Övriga rörelseintäkter	1 149	3 750
Summa övriga rörelseintäkter	1 149	203 750

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-04-01 2024-06-30
Tvättutrustning	-8 509	-21 151
VA/Sanitet	-39 963	-45 764
Värme	-11 448	-10 439
Ventilation	-58 473	-17 210
El	-34 899	-2 599
Låssystem	-11 188	-1 703
Övrigt	-57 240	-41 436
Huskropp	0	-1 581
Tak	0	-8 035
Fasader	-14 790	-3 280
Fönster	0	-1 006
Balkonger	0	-1 344
Dörrar&Portar	-11 454	-1 588
Markytor	0	-2 810
Hårdgjorda ytor	-1 175	-1 063
Planteringar	-35 027	-6 704
Garage	-18 810	0
P-Platser	-4 586	-3 893
Övriga reparationer	-1 066	-10 664
Försäkringsskador	-202 759	0
Summa reparationskostnader	-511 387	-182 270

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättstugeutrustning	0	-57 296
Lokaler	0	-1 218 619
Ventilation	-62 638	0
Målning	-177 200	0
El	0	-28 979
Huskropp	0	-175 000
Installationer	-65 000	0
Markytor	0	-1 279 302
Garage	0	-22 125
Övrigt	-17 720	-278 130
Summa Underhållskostnader	-322 558	-3 059 451

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-211 516	-191 970
Försäkringspremier	-104 131	-89 294
Kabel- och digital-TV	-169 341	-167 080
Återbäring från Riksbyggen	2 900	1 200
Obligatoriska besiktningar	-11 662	-65 131
Bevakningskostnader	-1 194	-1 118
Övriga utgifter, köpta tjänster	-988	0
Snö- och halkbekämpning	-2 688	-5 113
Förbrukningsinventarier	-28 349	-31 034
Vatten	-267 974	-218 396
Fastighetsel	-165 892	-147 267
Uppvärmning	-965 785	-761 238
Sophantering och återvinning	-125 754	-106 697
Summa driftskostnader	-2 052 373	-1 783 136

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-788 095	-752 092
Arvode, yrkesrevisorer	-23 186	-20 283
Övriga förvaltningskostnader	-7 809	-5 058
Kreditupplysningar	-6 509	-6 890
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 337	-16 136
Kontorsmateriel	-5 132	-4 069
Telefon och porto	0	-2 250
Medlems- och föreningsavgifter	-5 429	-5 429
Konsultarvoden	-13 072	-33 263
Bankkostnader	-3 796	-3 863
Summa övriga externa kostnader	-882 366	-849 332

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-60 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-26 500	-22 000
Sociala kostnader	-21 981	-15 678
Summa personalkostnader	-108 481	-73 678

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-787 762	-727 022
Avskrivning Markanläggningar	-20 625	-12 031
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-808 387	-739 053

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-18 238	0
Summa övriga rörelsekostnader	-18 238	0

Not 11 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	6 446	5 866
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 446	5 866

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	117 404	206 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	372
Övriga ränteintäkter	247	431
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	117 661	207 709

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-514 719	-346 599
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-514 719	-346 599

Not 14 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 434 080	4 434 080
Tillkommande komponenter	23 443 264	23 443 264
Mark	755 000	755 000
Markanläggning	412 500	0
	29 044 844	28 632 344
Årets anskaffningar		
Tillkommande komponenter, Fönster	0	0
Undercentraler (2 st)	2 750 000	0
Tak låga husen	5 358 400	0
Markanläggning	0	412 500
	8 108 400	412 500
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-235 006	0
	-235 006	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 918 238	29 044 844
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 180 972	-3 145 930
Tillkommande komponenter	-12 254 309	-11 562 329
Markanläggningar	-12 031	0
	-15 447 312	-14 708 259
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-34 793	-35 043
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-752 969	-691 979
Utrangering byggnader (del av tak samt undercentral)	216 769	0
Årets avskrivning markanläggningar	-20 625	-12 031
	-591 618	-739 053
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 038 930	-15 447 312
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 879 306	13 597 532
Varav		
Byggnader	983 309	1 253 107
Mark	755 000	755 000
Tillkommande komponenter	18 761 153	11 188 956
Markanläggningar	379 844	400 469

Taxeringsvärden

Bostäder	76 000 000	82 000 000
Lokaler	5 808 000	4 690 000

Totalt taxeringsvärde	81 808 000	86 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 189 000</i>	<i>56 421 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 619 000</i>	<i>30 269 000</i>

Not 15 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
267 garantikapital á 500 kr I Intresseföreningen	133 500	133 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	133 500	133 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 659	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 659	0

Not 17 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	12 302	12 055
Andra kortfristiga fordringar	0	3 750
Summa övriga fordringar	12 302	15 805

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	28 378	108 288
Förutbetalda försäkringspremier	54 538	49 593
Förutbetalt förvaltningsarvode	201 540	192 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 776	41 770
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308	289
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 540	392 448

Not 19 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	2 982 369	6 285 054
Swedbank	906 357	1 059 883
Summa kassa och bank	3 888 725	7 344 937

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	15 821 667	12 296 667
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 795 268
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 121 667	9 101 399

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2026-09-01	6 850 000,00	0,00	200 000,00	6 650 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2027-06-01	2 651 400,00	0,00	100 000,00	2 551 400,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2028-03-30	2 795 267,00	0,00	100 000,00	2 695 267,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2028-12-30	0,00	4 000 000,00	75 000,00	3 925 000,00
Summa			12 296 667,00	4 000 000,00	475 000,00	15 821 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 321 667 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	252 610	34 937
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 594	209 447
Summa leverantörsskulder	268 204	244 384

Not 22 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	211 516	191 970
Debiterad preliminärskatt	-181 258	-179 630
Summa skatteskulder	30 258	12 340

Not 23 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Kund- avgifts- och hyresfordringar	0	17 478
Skuld sociala avgifter och skatter	47 931	33 078
Clearing	0	7 385
Summa övriga skulder	47 931	57 941

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	28 649	7 881
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	393 000	5 000
Upplupna elkostnader	8 436	8 534
Upplupna vattenavgifter	72 768	57 928
Upplupna värmekostnader	66 009	32 431
Upplupna revisionsarvoden	5 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 715	2 715
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 725	354 275
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	973 302	474 764

Not Ställda säkerheter

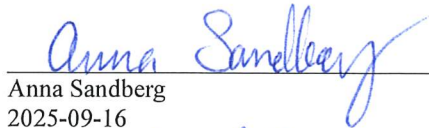
	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	20 989 700	20 989 700
Varav i eget förvar	0	6 316 800

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-16.

Styrelsens underskrifter

Skövde 2025-09-16

Ort och datum



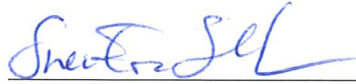
Anna Sandberg
2025-09-16



Jens Carmbrant
2025-09-16



Kerstin Nordin
2025-09-16



Sven-Eric Stenermark
2025-09-26



Inger Bergdahl
2025-09-16



Ingela Hagman
2025-09-16

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-09-30

RevisorsCentrum i Skövde AB



Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11

Org.nr 766600-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skövdehus nr 11 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 11 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 30 september 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktöriserad 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 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skövdehus nr 11 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

