

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Gullspångshus 1
Org nr: 716449-4218



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gullspångshus 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 116 525 kr.

Föreningen har sitt säte i Gullspångs kommun.

Årets resultat är 751 tkr högre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 198% till 296%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 197 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backsippan 1. På fastigheterna finns 17 lägenheter uppförda med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Lingonvägen 1-15 och Blåbärsvägen 2-18 i Gullspång.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5
Total tomtarea	8 089 m ²
Total bostadsarea	1 369 m ²



Årets taxeringsvärde	4 016 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 016 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice och fastighetsutveckling
Skagerns Energi AB	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	El
Ellevio AB	Elnät
Infometric AB	IMD fjärrvärme och vatten
Handelsfirma Mattias Lindh AB	Gräsklippning

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 112 tkr och planerat underhåll för 157 tkr. 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2025 och visar ett underhållsbehov på 2 545 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 255 tkr (186 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 244 tkr (178 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 186 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/utbyte av komponenter

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte virke och målning av fasad	2019/2020
Byte vent.aggregat 5 st	2020/2021
Byte skärmväggar 6 st, renovering förråd	2020/2021
Underhåll markplan Lingonv. 1-15	2021/2022
Byte vent.aggregat 2 st + underhåll av befintliga	2021/2022
Byte ytterdörrar, målning dörrfoder	2023/2024
Underhåll markytor, hack, träd	2023/2024
Byte kopplingar till fjärrvärme 4 st lgh	2023/2024



Årets utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Byte hustak (investering)	2 590
Byte tak garage/förråd (investering)	750
Fiberanslutning (investering)	212
Byte vatten- och fjärrvärmemätare	131
Byte motor vent.aggregat Lgh 17 + reservmotor	10
Byte vattenutkast Lgh 7, 14	8
Byte utomhusarmaturer Lgh 8	7
Nedtagning av 2 st träd	3

Planerat underhåll**År**

Byte dåliga skärmväggar	2025/2026
Byte kopplingar till fjärrvärme, forts.	2025/2026
Låsbyte	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Keijser	Ordförande	2026
Sören Carlsson	Vice ordförande	2026
Yvonne Brunsell	Ledamot	2025
Elisabeth Löf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Larsson	Suppleant	2025
Marie Carlsson	Suppleant	2025
Ulf Öberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Petra Weiler	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margita Dagobert	2025
Sanna Johansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt samtliga hustak samt tak på garage och förråd. Arbetet utfördes av Br. Perssons Rör och kostnaden för projektet har landat på 3 340 tkr. Denna investering har lagts på avskrivningar i 40 år. För att finansiera investeringen samt att utföra kompletterande underhåll i samband med takbytet har föreningen tagit lån på 3 700 tkr.

Under hösten 2024 har föreningen bekostat fiberdragning till tomtgränsen och alla medlemmar som önskade sig har fått möjlighet att ansluta sig till fiber. Föreningens kostnad blev 212 tkr och den investeringen lades på avskrivningar i 15 år.

Under hösten 2024 bytte föreningen samtliga vatten- och fjärrvärmemätare. Vid bytet kunde avläsningen av saknade mätvärden göras och det skedde en extra debitering på både vatten och fjärrvärme.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 10% fr.o.m. 1 juli 2025. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 297	999	1 021	1 006	976
Årets resultat	105	-646	307	26	79
Balansomslutning	8 196	4 740	5 256	5 071	5 144
Soliditet %	17	28	37	32	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	99	29	43	33	66
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	296	198	521	374	355
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	908	727	744	733	712
Driftkostnader kr/kvm*	378	253	256	491	425
Energikostnad kr/kvm	174	152	144	148	
Underhållsfond kr/kvm	389	325	626	492	423
Reservering till underhållsfond kr/kvm	178	127	143	167	150
Sparande kr/kvm	258	249	306	336	320
Ränta kr/kvm	104	124	83	41	44
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4837	2 210	2 283	2 350	2 417
Räntekänslighet %	5,3	3,0	3,1	3,2	3,4

* Driftkostnader inkluderar inte reparations- och underhållskostnader fr.o.m. år 2023/2024

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	515 993	444 531	992 012	-645 885
Disposition enl. årsstämmobeslut			-645 885	645 885
Reservering underhållsfond		244 000	-244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 590	156 590	
Årets resultat				104 803
Vid årets slut	515 993	531 941	258 717	104 803

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	346 128
Årets resultat	104 803
Årets fondreservering enligt stadgarna	-244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 590
Summa	363 521

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **363 521**

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	1 297 113	999 307
Övriga rörelseintäkter		198	0
Summa		1 297 311	999 307
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 3	-111 956	-6 471
Underhållskostnader	Not 4	-156 590	-886 427
Driftskostnader	Not 5	-516 998	-345 698
Övriga externa kostnader	Not 6	-161 364	-158 890
Personalkostnader	Not 7	-23 102	-22 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 183	-99 953
Summa rörelsekostnader		-1 062 193	-1 519 802
Rörelseresultat		235 118	-520 495
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 633	1 486
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 780	42 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 728	-169 105
Summa finansiella poster		-130 315	-125 390
Resultat efter finansiella poster		104 803	-645 885
Årets resultat		104 803	-645 885
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-244 000	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond		156 590	886 427
Resultat efter fondförändring		17 393	66 542



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 992 169	3 736 727
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	205 295	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 197 465	3 736 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	8 500	8 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 500	8 500
Summa anläggningstillgångar		7 205 965	3 745 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 908	0
Övriga fordringar		42 217	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 594	25 819
Summa kortfristiga fordringar		78 719	25 865
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	911 582	969 013
Summa kassa och bank		911 582	969 013
Summa omsättningstillgångar		990 301	994 877
Summa tillgångar		8 196 266	4 740 105

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	515 993	515 993	
Fond för yttre underhåll	531 941	444 531	
Summa bundet eget kapital	1 047 934	960 524	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	258 718	992 012	
Årets resultat	104 803	-645 885	
Summa fritt eget kapital	363 521	346 128	
Summa eget kapital	1 411 455	1 306 652	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 780 000	0
Summa långfristiga skulder		5 780 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	841 864	3 023 728
Leverantörsskulder		32 011	255 827
Skatteskulder		2 334	2 334
Övriga skulder	Not 15	7 021	10 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	121 581	141 545
Summa kortfristiga skulder		1 004 811	3 433 453
Summa eget kapital och skulder		8 196 266	4 740 105



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	235 118	-520 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	92 183	99 953
Utdelningar	1 633	1 486
	328 935	-419 055
Erhållen ränta	21 418	28 978
Erlagd ränta	-135 585	-191 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 768	-581 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-63 492	24 863
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-253 921	256 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 646	-300 467
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 340 546	0
Investeringar i inventarier	-212 375	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 552 921	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-101 864	-100 614
Upptagna lån	3 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 598 136	-100 614
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-57 431	-401 081
Likvida medel vid årets början	969 013	1 370 094
Likvida medel vid årets slut	911 582	969 013



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

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
Stomme och grund	Linjär	120
Fasad tegel	Linjär	75
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning vatten	Linjär	40
El	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Entrédörrar	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet 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	884 796	842 616
Rabatter	-36 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	254 224	72 988
Vattenavgifter	104 094	79 116
Övriga ersättningar	90 000	4 584
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Summa nettoomsättning	1 297 113	999 307

Not 3 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rep Bostäder	-14 629	0
Rep Installationer	-16 361	-5 899
Rep Huskropp	-80 349	0
Rep Övriga	-617	-572
Summa reparationskostnader	-111 956	-6 471

Not 4 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
UH Installationer	-147 289	-436 135
UH Huskropp	0	-309 027
UH Markytor	-3 131	-62 900
UH Övrigt	-6 170	-78 366
Summa underhållskostnader	-156 590	-886 427



Not 5 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 120	-30 120
Försäkringspremier	-26 389	-22 630
TV	0	-2 388
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	-21 153	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-12 528
Drift och förbrukning, övrigt	-130 826	0
Förbrukningsinventarier	-1 776	-8 689
Vatten	-96 724	-83 888
Fastighetsel	-6 318	-7 200
Uppvärmning	-135 510	-116 756
Sophantering och återvinning	-43 221	-30 662
Förvaltningsarvode drift	-25 563	-31 038
Summa driftskostnader	-516 998	-345 698

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-121 638	-112 289
IT-kostnader	-7 515	-12 753
Arvode, yrkesrevisorer	-16 173	-12 430
Övriga förvaltningskostnader	-2 935	-10 704
Kreditupplysningar	-7 673	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-4 583
Trycksaker	-1 598	-1 043
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 313
Medlems- och föreningsavgifter	-1 037	-935
Bankkostnader	-2 796	-2 739
Övriga externa kostnader	0	-102
Summa övriga externa kostnader	-161 364	-158 890

Not 7 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-3 102	-2 363
Summa personalkostnader	-23 102	-22 363

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	1 633	1 486
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 633	1 486



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 954 379	13 954 379
Mark	113 246	113 246
	14 067 625	14 067 625
Årets anskaffningar		
Byggnader: byte tak på samtliga hus, garage och förråd	3 340 546	0
	3 340 546	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 408 171	14 067 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 447 176	-2 347 221
	-2 447 176	-2 347 221
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-85 104	-99 953
	-85 104	-99 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 532 280	-2 447 174
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-7 883 722	-7 883 722
	-7 883 722	-7 883 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 992 169	3 736 727
Varav		
Byggnader	6 878 923	3 623 481
Mark	113 246	113 246
Taxeringsvärden		
Småhus	4 016 000	4 016 000
Totalt taxeringsvärde	4 016 000	4 016 000
<i>varav byggnader</i>	3 327 000	3 327 000
<i>varav mark</i>	689 000	689 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer: fiberdragning	212 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	212 375	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 080	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 080	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 295	0
Varav		
Installationer	205 295	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
17 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 500	8 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	8 500	8 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 613	13 251
Förutbetalda försäkringspremier	13 821	12 568
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 160	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 594	25 819

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Sparkonto SBAB	282 110	765 738
Transaktionskonto Swedbank	629 472	203 274
Summa kassa och bank	911 582	969 013



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 621 864	3 023 728
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 864	-91 864
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-670 000	-2 931 864
Långfristig skuld vid årets slut	5 780 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,37%	2025-12-22	0,00	700 000,00	10 000,00	690 000,00
SWEDBANK	3,23%	2026-12-22	1 184 978,00	0,00	56 864,00	1 128 114,00
SWEDBANK	3,23%	2027-12-22	1 838 750,00	0,00	35 000,00	1 803 750,00
SWEDBANK	3,02%	2028-05-24	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
Summa			3 023 728,00	3 700 000,00	101 864,00	6 621 864,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 864 kr samt omförhandla ett lån på 670 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 687 456 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 762 544 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 320	1 320
Skuld för moms	-3 401	336
Skuld sociala avgifter och skatter	9 102	8 363
Summa övriga skulder	7 021	10 019

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	8 030	887
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 989	9 624
Upplupna elkostnader	371	458
Upplupna värmekostnader	4 898	16 825
Upplupna kostnader för administration	0	21 269
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 344	13 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 949	79 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 581	141 545

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	7 407 000	7 407 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 november 2025.

Gullspång den dag som framgår av min elektroniska signatur

Katarina Keijser

Sören Carlsson

Yvonne Brunsell

Elisabeth Löf

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag om framgår av min digitala signatur

Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563880194

Dokument

201071 Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-12-02 11:23:05 CET (+0100) av Madeleine

Sandzén (MS)

Färdigställt 2025-12-03 09:45:43 CET (+0100)

Initierare

Madeleine Sandzén (MS)

Riksbyggen

madeleine.sandzen@riksbyggen.se

Signerare

Katarina Keijser (KK) katarina.keijser@gmail.com Signerade 2025-12-02 14:50:56 CET (+0100)	Sören Carlsson (SC) sorencarlax@gmail.com Signerade 2025-12-03 07:18:54 CET (+0100)
Yvonne Brunsell (YB) ybrunsell@gmail.com Signerade 2025-12-02 16:42:36 CET (+0100)	Elisabeth Löf (EL) elisabeth.lof@riksbyggen.se Signerade 2025-12-02 11:31:56 CET (+0100)
Petra Weiler (PW) petra.weiler@revisorscentrum.se Signerade 2025-12-03 09:45:43 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gullspångshus nr 1

Org.nr 716449-4218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gullspångshus 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-12-03 08:39:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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 finansieras (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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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 Gullspångshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gullspångshus 1 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

