Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Skarahus 3
Org nr: 768400-1352

2024-07-01 – 2025-06-30



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 obegränsadtid. 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skarahus 3 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skara Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 715 601 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-06-02 och de nu gällande stadgarna registrerades 2018-02-16.
Föreningen har haft en första stämma av två gällande antagande av nya stadgar. Andra beslutet kommer att tas på ordinarie stämma i höst.

Årets resultat efter fondförändring är114 tkr högre än föregående år pga ökade årsavgifter och lägre räntekostnader.

Ränteintäkterna på placerade medel har minskat då inlåningsräntan generellt gått ner.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 66% till 90%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 704 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Valhall 3 och 4 i Skara kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Valhallagatan 50-80 i Skara.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	42	
3 rum och kök	48	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	8	
Antal garage	41	
Antal p-platser	96	

Total tomtarea	21 448 m²
Bostäder bostadsrätt	7 678 m²
Total bostadsarea	7 678 m²

Årets taxeringsvärde	68 029 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 014 000 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 o teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Skara Energi AB	Elnät, fjärrvärme, vatten/avlopp o renhållning
Billinge Energi AB	El
Tele 2	Kabel-TV mm
Securitas	Parkeringsövervakning samt Fastighetsjour
Skaraborgs Städ en del av Coor	Inre skötsel

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 236 tkr och planerat underhåll för 274 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 4 740 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 474 tkr (62 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 tkr (17 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgår till 4 401 tkr vid räkenskapsårets utgång. Kommande avsättningar till underhållsfond tillsammans med ingående värde kommer att klara föreningens underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte lägenhetsdörrar	2012
Fönsterbyte	2014
Stamrenovering inkl el o ventilationsåtgärder	2019
Målning utvändigt	2020
Gemensamma utrymmen, *Torkskåp och tvättmaskin*	2022-2023
Renovering yttertak	2023-2024
Våningsregister trapphus	2023-2024
Sopsortering med kasuner	2023-2024
Elbilsladdning	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	29 410
Installationer	199 690
Huskropp utvändigt	21 738
Garage och p-platser	5 625
Övrigt	17 953

Planerat underhåll	År
Staket	2025
Plåtarbete utvändigt	2025
Exteriör belysning	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Bang-Hansen	Ordförande	2026
Andreas Westling, avflyttad 2025-03-16	Vice ordförande	2026
Mujaga Demir	Ledamot	2025
Mikael Apell	Ledamot	2025
Alfons Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arbnor Behrami	Suppleant	2025
Göran Lundqvist	Suppleant	2025
Magnus Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Petra Weiler	Auktoriserad revisor	2025
Daniel Vedin	Förtroendevald revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna samt bränsleavgiften senast den 1 juli 2024 då årsavgifterna höjdes med 2,0 % samt 10% på bränsleavgifterna.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2025-07-01 samt 10% på bränsleavgifterna.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

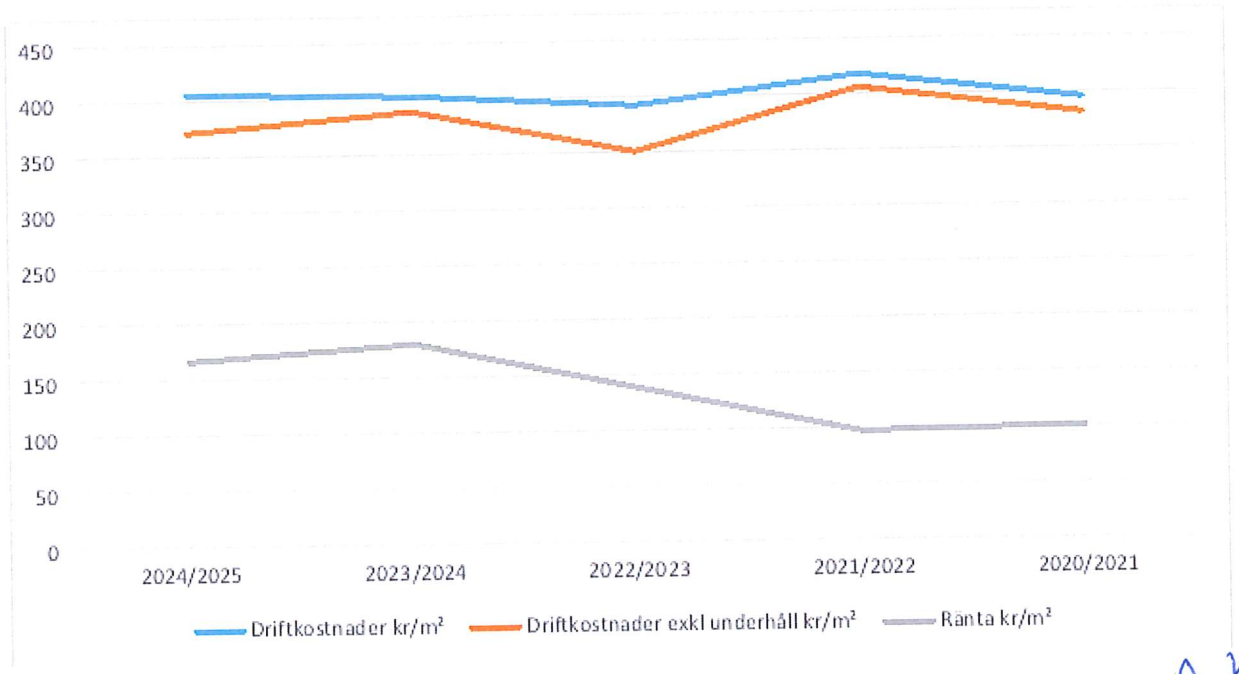
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (i likhet med föregående år).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 716	7 506	7 331	7 261	7 261
Resultat efter finansiella poster*	333	459	816	1 284	1 413
Soliditet %*	17	16	15	13	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	974	946	922	912	912
Energikostnad kr/kvm*	205	196	182	178	175
Sparande kr/kvm*	301	281	331	363	381
Skuldsättning kr/kvm*	4 989	5 141	5 308	5 490	5 770
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 989	5 141	5 308	5 490	5 770
Räntekänslighet %*	5,1	5,4	5,8	6,0	6,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	418 945	4 544 923	2 224 217	459 234
Disposition enl. årsstämmobeslut			459 234	−459 234
Reservering underhållsfond		130 000	−130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−274 416	274 416	
Årets resultat				333 303
Vid årets slut	**418 945**	**4 400 507**	**2 827 867**	**333 303**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 683 450
Årets resultat	333 303
Årets fondreservering enligt stadgarna	−130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 416
Summa	**3 161 169**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 161 169**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 715 560	7 506 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 027	64 235
Summa		**7 739 587**	**7 570 282**
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	−235 749	−208 494
Underhållskostnader	Not 5	−274 416	−104 254
Driftskostnader	Not 6	−2 601 798	−2 770 436
Övriga externa kostnader	Not 7	−1 140 085	−1 041 715
Personalkostnader	Not 8	−215 728	−185 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	−1 704 099	−1 559 533
Summa rörelsekostnader		**−6 171 875**	**−5 869 888**
Rörelseresultat		**1 567 712**	**1 700 394**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	6 915	6 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	22 672	121 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	−1 263 996	−1 368 894
Summa finansiella poster		**−1 234 409**	**−1 241 160**
Resultat efter finansiella poster		**333 303**	**459 234**
Årets resultat		**333 303**	**459 234**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-130 000	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		274 416	104 254
Resultat efter fondförändring		**477 719**	**363 488**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	45 093 132	46 731 131
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	107 730	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 200 862**	**46 731 132**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 15	47 000	47 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**47 000**	**47 000**
Summa anläggningstillgångar		**45 247 862**	**46 778 132**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	2 811	0
Övriga fordringar	Not 17	4 707	6 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	430 532	400 547
Summa kortfristiga fordringar		**438 050**	**406 657**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 141 076	1 409 853
Summa kassa och bank		**2 141 076**	**1 409 853**
Summa omsättningstillgångar		**2 579 126**	**1 816 509**
Summa tillgångar		**47 826 988**	**48 594 641**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		418 945	418 945
Fond för yttre underhåll		4 400 507	4 544 923
Summa bundet eget kapital		**4 819 452**	**4 963 868**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 827 866	2 224 217
Årets resultat		333 303	459 234
Summa fritt eget kapital		**3 161 169**	**2 683 450**
Summa eget kapital		**7 980 621**	**7 647 318**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	28 381 000	25 558 355
Summa långfristiga skulder		**28 381 000**	**25 558 355**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	9 923 355	13 911 000
Leverantörsskulder		464 758	397 263
Skatteskulder	Not 21	15 051	21 781
Övriga skulder	Not 22	261 291	257 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	800 912	801 468
Summa kortfristiga skulder		**11 465 368**	**15 388 968**
Summa eget kapital och skulder		**47 826 988**	**48 594 641**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 567 712	1 700 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 704 099	1 559 533
Utdelningar	6 915	6 600
	3 278 726	**3 266 527**
Erhållen ränta	36 258	162 986
Erlagd ränta	−1 235 157	−1 383 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 079 827**	**2 046 441**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−44 980	−11 263
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	35 205	21 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 070 053**	**2 057 164**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−79 524	−6 329 963
Investeringar i inventarier	−119 700	0
Justering pågående byggnation	25 394	−25 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−173 830**	**−6 355 358**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 200 000	−1 282 000
Upptagna lån	35 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 165 000**	**−1 282 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	731 223	−5 580 193
Likvida medel vid årets början	1 409 853	6 990 046
Likvida medel vid årets slut	2 141 076	1 409 853

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

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
Urspr. byggnader	Linjär	
Stomme och grund	Komponent	100
Köksinredning	Komponent	30
Styr o övervakning	Komponent	15
Tillkommande komponenter	Komponent	
Byte takpapp/Exp.sys	Komponent	31
Fasadrenovering	Komponent	30
Nya garage	Komponent	21
Ny ventilation inkl köksfläkt	Komponent	21
Injustering värmesystem	Komponent	20
Dörrar lgh/förråd	Komponent	30
Kodlås entrédörrar	Komponent	10
Stamrenovering 2019, avlopp	Komponent	50
Sanitet VVS, nya vattenrör 2019	Komponent	50
El 2019	Komponent	40
Inre ytskikt badrum 2019	Komponent	30
Ny föreningslokal 2019	Komponent	20
FTX-installation	Linjär	20
Kasuner	Linjär	15
Tak	Linjär	40
Elbilsladdning	Linjär	5
Övervakningskamera	Linjär	5

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	6 504 666	6 382 524
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−22 358	−22 358
Hyror, bostäder	0	−100
Hyror, lokaler	13 200	13 200
Hyror, garage	159 450	157 500
Hyror, p-platser	71 765	71 270
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−8 400	−8 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−13 500	−10 300
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−6 370	−7 500
Bränsleavgifter, bostäder	996 618	906 552
Övriga ersättningar	20 489	23 471
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−12
Summa nettoomsättning	**7 715 560**	**7 506 047**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	1 130	3 659
Erhållna statliga bidrag	0	34 794
Övriga rörelseintäkter	22 897	16 924
Försäkringsersättningar	0	8 858
Summa övriga rörelseintäkter	**24 027**	**64 235**

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	-3 937	0
Gemensamma utrymmen (tvättstugor)	-38 696	-6 523
Installationer	-84 537	-116 496
Huskropp	-32 202	-23 904
Markytor (planteringar)	-30 941	-16 849
P-platser	-9 456	0
RB-arvode reparationer	-35 980	-9 664
Vattenskador	0	-35 058
Summa reparationskostnader	**−235 749**	**−208 494**

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	-29 410	0
Installationer	-199 690	-65 619
Huskropp	-21 738	-1 125
Markytor	-0	-1 200
Garage och P-platser	-5 625	0
Underhållsarvode	-17 953	-37 509
Summa underhållskostnader	**−274 416**	**−104 254**

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Materialinköp skyltar	0	−36 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−194 482	−182 740
Försäkringspremier	−117 169	−100 476
Kabel- och digital-TV	−282 375	−269 104
Återbäring från Riksbyggen	4 300	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	−5 335	−1 918
Bevakningskostnader	−60 180	−49 980
Övriga utgifter, köpta tjänster	−6 466	−22 078
Snö- och halkbekämpning	−39 225	−67 725
Förbrukningsinventarier	−27 259	−56 276
Fordons- och maskinkostnader	0	−1 627
Vatten	−375 781	−346 030
Fastighetsel	−155 748	−157 385
Uppvärmning	−1 041 983	−999 837
Sophantering och återvinning	−263 490	−291 507
Förvaltningsarvode drift	−36 606	−188 488
Summa driftskostnader	**−2 601 798**	**−2 770 436**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−1 045 994	−921 052
IT-kostnader	−10 854	−18 705
Arvode, yrkesrevisorer	−6 178	−25 944
Övriga förvaltningskostnader	−20 275	−20 442
Kreditupplysningar	−10 939	−6 071
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−22 542	−23 178
Representation	0	−800
Kontorsmateriel	−3 829	−4 395
Telefon och porto	−6 405	−5 525
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−285	−501
Medlems- och föreningsavgifter	−6 588	−5 940
Bankkostnader	−6 197	−5 665
Övriga externa kostnader	0	−3 498
Summa övriga externa kostnader	**−1 140 085**	**−1 041 715**

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	−16 800
Styrelsearvoden	−30 100	−27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−130 250	−97 525
Pensionskostnader	0	−717
Övriga personalkostnader	−7 000	0
Sociala kostnader	−48 378	−43 114
Summa personalkostnader	**−215 728**	**−185 456**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 549 935	−1 429 142
Avskrivning Markinventarier	−142 194	−130 391
Avskrivning Installationer	−11 970	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 704 099**	**−1 559 533**

Not 10 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	6 915	6 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**6 915**	**6 600**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	614
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 269	115 475
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 713
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 389	3 084
Övriga ränteintäkter	14	248
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**22 672**	**121 134**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 263 863	−1 367 614
Övriga räntekostnader	−133	−280
Övriga finansiella kostnader	0	−1 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 263 996**	**−1 368 894**

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	63 292 801	57 947 126
Mark	1 100 000	1 100 000
Markinventarier	2 004 153	1 939 778
	66 396 954	**60 986 904**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	6 265 588
Byggnader, *takfläkt*	79 524	0
Markinventarier	0	89 769
	79 524	**6 355 357**
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnad	0	−919 913
	0	**−919 913**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**66 476 478**	**66 422 348**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−19 550 049	−19 040 820
Markinventarier	−141 168	−10 777
	−19 691 217	**−19 051 597**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 549 935	−1 429 142
Årets avskrivning markinventarier	−142 194	−130 391
	−1 692 129	**−1 559 533**
Årets utrangering	0	**919 913**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−21 383 346**	**−19 691 217**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**45 093 132**	**46 731 132**
Varav		
Byggnader	42 272 341	43 742 752
Mark	1 100 000	1 100 000
Markinventarier	1 720 791	1 888 379

Taxeringsvärden		
Bostäder	67 200 000	58 200 000
Lokaler	829 000	814 000
Totalt taxeringsvärde	**68 029 000**	**59 014 000**
varav byggnader	*53 474 000*	*44 491 000*
varav mark	*14 555 000*	*14 523 000*

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	8 676	8 676
Inventarier och verktyg	66 375	66 375
	75 051	**75 051**
Årets anskaffningar		
Installationer, övervakningskamera	119 700	0
	119 700	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	−8 676	−8 676
Inventarier och verktyg	−66 375	−66 375
	−75 051	**−75 051**
Årets avskrivningar		
Installationer, övervakningskamera	−11 970	0
	−11 970	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	−8 676	−8 676
Inventarier och verktyg	−66 375	−66 375
Installationer, övervakningskamera	−11 970	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−87 021**	**−75 051**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**107 730**	**0**
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer, övervakningskamera	107 730	0

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
94 st garantikapitalbevis I Riksbyggens Intresseförening	47 000	47 000
Summa andra långfristiga fordringar	**47 000**	**47 000**

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	27 088	0
Kundfordringar	2 150	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	−26 427	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2 811**	**0**

Not 17 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	4 707	9 583
Momsfordringar	0	178
Kund, avgift- och hyresfordringar	0	-3 651
Summa övriga fordringar	**4 707**	**6 110**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 074	21 660
Förutbetalda försäkringspremier	61 367	55 802
Förutbetalda driftkostnader	15 495	14 595
Förutbetalt förvaltningsarvode	271 987	235 145
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 918	70 653
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 120	1 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 571	1 571
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**430 532**	**400 547**

Not 19 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	871 760	837 904
Transaktionskonto	1 269 316	571 949
Summa kassa och bank	**2 141 076**	**1 409 853**

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	38 304 355	39 469 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 317 000	−1 285 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 606 355	−12 626 000
Långfristig skuld vid årets slut	**28 381 000**	**25 558 355**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,63%	2023-07-05	4 891 000,00	−4 891 000,00	0,00	0,00
SBAB	1,63%	2025-03-17	8 215 000,00	−8 045 000,00	170 000,00	0,00
SBAB	1,36%	2025-08-15	2 824 074,00	0,00	12 000,00	2 812 074,00
SBAB	1,63%	2026-05-15	5 150 000,00	0,00	150 000,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,89%	2026-05-25	1 189 281,00	0,00	118 000,00	1 071 281,00
SBAB	2,92%	2027-02-12	8 600 000,00	0,00	280 000,00	8 320 000,00
SWEDBANK	3,49%	2027-06-23	0,00	4 926 000,00	105 000,00	4 821 000,00
SWEDBANK	3,20%	2028-03-24	0,00	8 045 000,00	85 000,00	7 960 000,00
SWEDBANK	3,61%	2029-02-23	8 600 000,00	0,00	280 000,00	8 320 000,00
Summa			**39 469 355,00**	**35 000,00**	**1 200 000,00**	**38 304 355,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 317 000 kr samt omförhandla tre lån på totalt 8 606 355 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Förenngen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens finansiering är långsiktig.
Av den långfristiga skulden förfaller 5 268 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 719 355 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	1 816	21 781
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	194 482	0
Debiterad preliminärskatt	−181 247	0
Summa skatteskulder	**15 051**	**21 781**

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	238 270	234 547
Skuld sociala avgifter och skatter	23 056	22 909
Clearing	−35	0
Summa övriga skulder	**261 291**	**257 456**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	88 359	59 520
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	61 257	30 535
Upplupna elkostnader	10 520	12 755
Upplupna vattenavgifter	31 808	30 742
Upplupna värmekostnader	38 940	36 430
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 603
Upplupna revisionsarvoden	0	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 422	31 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	567 231	565 273
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**800 912**	**801 468**

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	48 410 000	48 410 000

Årsredovisningens innehåll blev klar 2025-09-30

Styrelsens underskrifter

Skara 2025-09-30
Ort och datum

Karin Bang-Hansen

Andreas Westling

Mikael Apell

Mujaga Demir

Alfons Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 oktober 2025

Revisorscentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Daniel Wedin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 3

Org.nr 768400-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skarahus nr 3 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Skarahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Skara den 14 oktober 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Daniel Vedin
Förtroendevald 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 skuldtyngd 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 Skarahus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skarahus 3 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet