Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Varahus 1
Org nr: 768400-1337



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Varahus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nya stadgar är antagna på ordinarie stämma 18 november 2024 och extra stämma 14 januari 2025. Stadgarna är registrerade på Bolagsverket 29 januari 2025.

Föreningen har sitt säte i Vara kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a högre driftkostnader, externa kostnader och högre låneräntor.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för obligatoriska besiktningar (OVK besiktning). Räntekostnaderna har ökat något, p.g.a. omsatt lån till rörlig ränta under förra året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter förändring av underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 127% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 337% till 350%.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 419 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bonden 7 i Vara Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheten adress är Almgatan 2 och 4 i Vara.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	15
3 rum och kök	21
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	23
Antal p-platser	22

Total tomtarea	6 312 m²
Total bostadsarea	3 132 m²
Total lokalarea	353 m²

Årets taxeringsvärde	22 872 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 545 000 kr

Riksbyggen kontor i Lidköping 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 & Teknisk förvaltning
E-trädgård AB	Yttre fastighetsskötsel
Enekulla Städ & service	Fastighetsservice
Best El	Eldistribution
Ragn Sells	Avfallshantering
Telia AB	TV och bredband

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 25 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 844 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 184 tkr (53 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025-2026 sker med 29 kr/m² vilket är lägre än den genomsnittliga utgiften per år. Detta beror på att föreningen gått över från K2 till K3 regelverket för några år sedan. I K2 gjordes större avsättningar till underhållsfonden vilket lett till att ingående balans är tillräckligt stort för att minska avsättningen under några år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2003	
Byte av entréportar	2009	
Utbyte av frånluftsfläktar	2010	
Fönsterbyte	2018	
Takbyte	2018	
Byte värmeväxlare	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (fläkt)	18 079
Markytor (miljöstation)	59 540

Planerat underhåll/investeringar	År
Installation av porttelefon & bokningstavlor	Hösten 2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roy Jonsson	Ordförande	2025
Carina Gustafsson	Sekreterare	2026
Lars-Erik Eriksson	Ledamot	2025
Christina Nilsson	Ledamot	2026
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Johansson	Suppleant	2025
Thomas Fenc	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Randstedt	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 2% och värmeavgiften med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m²/år inklusive värmeavgift.

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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

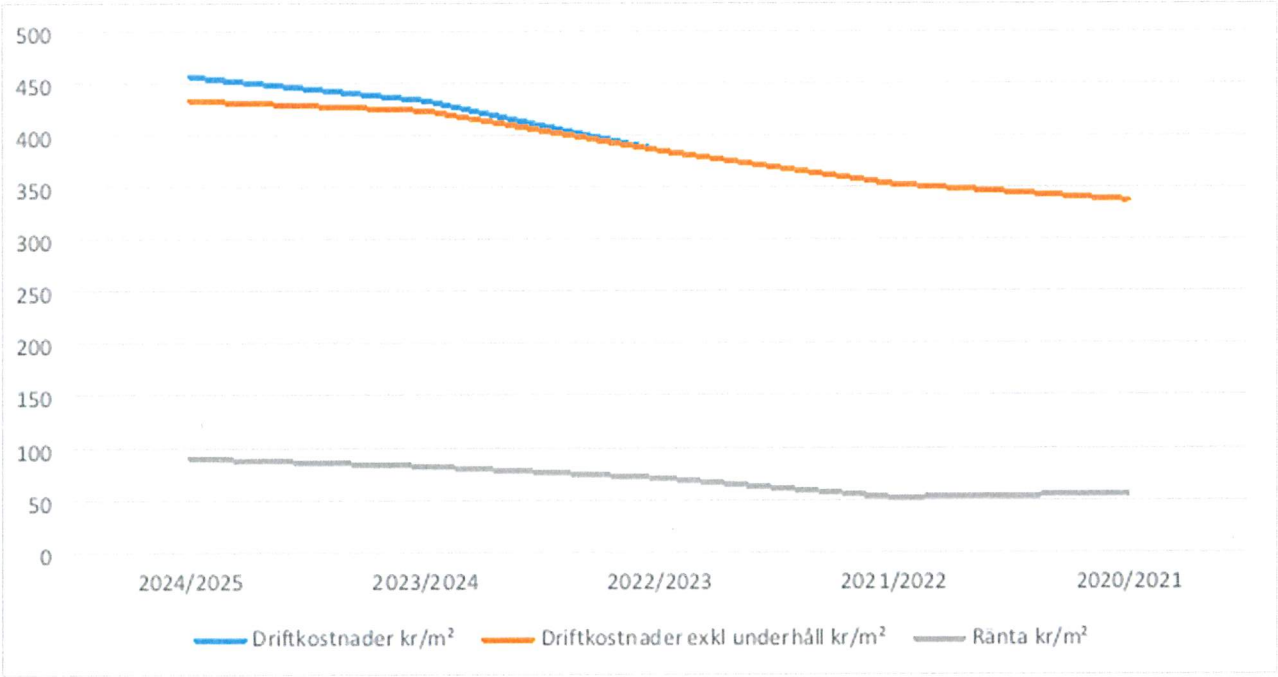
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 616	2 520	2 333	2 238	2 191
Resultat efter finansiella poster*	12	65	78	152	147
Resultat exkl avskrivningar	419	473	486	560	554
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	319	327	314	392	390
Balansomslutning	14 336	14 702	14 985	15 649	15 892
Soliditet %*	32	31	30	28	27
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande år	350	337	338	377	340
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande år	34	127	118	59	118
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	778	718	690	682
Driftkostnader kr/kvm	455	417	384	352	312
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	432	407	384	352	337
Energikostnad kr/kvm*	168	168	148	140	138
Underhållsfond kr/kvm	848	841	810	761	712
Reservering till underhållsfond kr/kvm	29	42	49	48	47
Sparande kr/kvm*	143	146	139	161	159
Ränta kr/kvm	89	81	71	52	54
Skuldsättning kr/kvm*	2 672	2 776	2 887	3 105	3 207
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 974	3 089	3 212	3 455	3 568
Räntekänslighet %*	3,7	4,0	4,5	5,0	5,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	324 998	2 931 985	1 225 928	65 193
Disposition enl. årsstämmobeslut			65 193	−65 193
Reservering underhållsfond		100 000	−100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−77 619	77 619	
Årets resultat				11 826
Vid årets slut	**324 998**	**2 954 366**	**1 268 740**	**11 826**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 291 121
Årets resultat	11 826
Årets fondreservering enligt stadgarna	−100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 619
Summa	**1 280 566**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 280 566**

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	2 615 518	2 520 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	120
Summa rörelseintäkter		**2 615 698**	**2 520 147**
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	−25 086	−52 504
Underhållskostnader	Not 5	−77 619	−36 613
Driftskostnader	Not 6	−1 481 350	−1 418 095
Övriga externa kostnader	Not 7	−225 308	−191 549
Personalkostnader	Not 8	−135 729	−154 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	−407 491	−407 491
Summa rörelsekostnader		**−2 352 583**	**−2 260 575**
Rörelseresultat		**263 114**	**259 573**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 649
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	59 782	86 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	−311 070	−283 694
Summa finansiella poster		**−251 289**	**−194 379**
Resultat efter finansiella poster		**11 826**	**65 193**
Årets resultat		**11 826**	**65 193**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		−100 000	−146 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		77 619	36 613
Resultat efter fondförändring		**−10 555**	**−44 194**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	11 302 946	11 710 437
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 302 946**	**11 710 437**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**67 500**	**67 500**
Summa anläggningstillgångar		**11 370 446**	**11 777 937**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	1 104	2 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	114 307	150 120
Summa kortfristiga fordringar		**115 411**	**152 406**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 850 562	2 771 976
Summa kassa och bank		**2 850 562**	**2 771 976**
Summa omsättningstillgångar		**2 965 973**	**2 924 382**
Summa tillgångar		**14 336 418**	**14 702 320**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 998	324 998
Fond för yttre underhåll		2 954 366	2 931 985
Summa bundet eget kapital		**3 279 364**	**3 256 983**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 268 740	1 225 928
Årets resultat		11 826	65 193
Summa fritt eget kapital		**1 280 566**	**1 291 121**
Summa eget kapital		**4 559 930**	**4 548 104**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 126 868	7 852 610
Summa långfristiga skulder		**1 126 868**	**7 852 610**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 186 742	1 820 992
Leverantörsskulder		56 582	103 982
Skatteskulder		6 668	722
Övriga skulder	Not 19	109 318	125 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	290 311	250 743
Summa kortfristiga skulder		**8 649 620**	**2 301 605**
Summa eget kapital och skulder		**14 336 418**	**14 702 320**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	263 114	259 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	407 491	407 491
Utdelningar		2 649
	670 606	**669 713**
Erhållen ränta	79 518	64 121
Erlagd ränta	−298 172	−284 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**451 951**	**449 352**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	17 259	−7 290
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−30 633	38 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**438 577**	**480 705**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−359 992	−385 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−359 992**	**−385 992**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	78 585	94 713
Likvida medel vid årets början	2 771 976	2 677 263
Likvida medel vid årets slut	2 850 562	2 771 976

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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

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
Stamrenovering	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 015 832	1 976 328
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	−7 372
Hyror, garage	65 004	65 004
Hyror, p-platser	26 400	26 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−7 227	−7 233
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 800	−5 400
Bränsleavgifter, bostäder	415 128	371 892
Kabel-tv-avgifter	95 040	95 040
Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter	10 142	5 372
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−3
Summa nettoomsättning	**2 615 518**	**2 520 027**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	180	120
Summa övriga rörelseintäkter	**180**	**120**

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Gemensamma utrymmen	0	−9 829
Installationer	−7 871	−24 723
Huskropp	−6 300	−2 123
Markytor	−10 915	−8 500
Övriga	0	−7 329
Summa reparationskostnader	**−25 086**	**−52 504**

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Gemensamma utrymmen	0	−8 650
Installationer	−18 079	0
Huskropp	0	−27 963
Markytor	−59 540	
Summa underhållskostnader	**−77 619**	**−36 613**

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−71 920	−64 715
Försäkringspremier	−52 319	−44 195
Kabel- och digital-TV	−128 925	−128 925
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Obligatoriska besiktningar (OVK)	−59 484	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	−1 613	0
Snö- och halkbekämpning	−26 250	−44 063
Förbrukningsinventarier	−26 616	−20 019
Vatten	−108 881	−102 851
Fastighetsel	−67 578	−65 075
Uppvärmning	−410 105	−417 595
Sophantering och återvinning	−59 024	−79 843
Förvaltningsarvode drift	−469 137	−450 915
Summa driftskostnader	**−1 481 350**	**−1 418 095**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−163 562	−157 353
Arvode, yrkesrevisorer	−18 785	−15 801
Övriga förvaltningskostnader	−22 029	−6 857
Kreditupplysningar	−2 700	−1 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 646	−4 058
Telefon och porto	0	−900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−291
Medlems- och föreningsavgifter	−2 745	−2 745
Bankkostnader	−2 840	−2 346
Summa övriga externa kostnader	**−225 308**	**−191 549**

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	−2 688	−8 512
Styrelsearvoden	−49 500	−49 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−60 000	−62 000
Sociala kostnader	−23 541	−34 310
Summa personalkostnader	**−135 729**	**−154 322**

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−407 491	−407 491
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−407 491**	**−407 491**

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 (Länsförsäkringar)	0	2 649
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**2 649**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 668	86 608
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	0
Övriga ränteintäkter	77	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**59 782**	**86 666**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−310 986	−283 332
Övriga räntekostnader	−84	−362
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−311 070**	**−283 694**

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 664 553	17 664 553
Mark	180 000	180 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 844 553**	**17 844 553**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 134 114	−5 726 623
	−6 134 114	**−5 726 623**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−407 491	−407 491
	−407 491	**−407 491**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 541 605**	**−6 134 114**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 302 948**	**11 710 439**
Varav		
Byggnader	11 122 948	11 530 439
Mark	180 000	180 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 400 000	20 105 000
Lokaler	472 000	440 000
Totalt taxeringsvärde	**22 872 000**	**20 545 000**
varav byggnader	*17 198 000*	*15 966 000*
varav mark	*5 674 000*	*4 579 000*

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
135 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	67 500	67 500
Summa andra långfristiga fordringar	**67 500**	**67 500**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 104	2 286
Summa övriga fordringar	**1 104**	**2 286**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	23 653	43 389
Förutbetalda försäkringspremier	27 402	24 917
Förutbetalda driftkostnader	0	20 310
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 765	40 017
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 488	21 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**114 307**	**150 120**

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 553 856	2 474 453
Transaktionskonto	296 705	297 524
Summa kassa och bank	**2 850 562**	**2 771 976**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	9 313 610	9 673 602
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−385 992	−385 992
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−7 800 750	−1 435 000
Långfristig skuld vid årets slut	**1 126 868**	**7 852 610**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,69%	2025-09-30	1 539 000	0	78 000	1 461 000
STADSHYPOTEK	4,13%	2026-01-30	3 843 750	0	125 000	3 718 750
STADSHYPOTEK	1,26%	2026-06-30	2 910 000	0	30 000	2 880 000
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-06-30	1 380 852	0	126 992	1 253 860
Summa			**9 673 602**	**0**	**359 992**	**9 313 610**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 385 992 kr samt omförhandla tre lån på 7 800 750 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 543 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 383 650 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	80 597	93 224
Skuld sociala avgifter och skatter	28 721	31 942
Summa övriga skulder	**109 318**	**125 166**

Not 20Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	26 127	13 229
Upplupna elkostnader	5 641	5 062
Upplupna värmekostnader	10 999	10 091
Upplupna revisionsarvoden	11 968	11 968
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 885	19 885
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 690	190 508
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**290 311**	**250 743**

Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckning	12 390 000	12 390 000

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 september 2025

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 23 september 2025

Roy Jonsson

Carina Gustafsson

Lars-Erik Eriksson

Christina Nilsson

Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 oktober 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Varahus nr 1

Org.nr 768400-1337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varahus 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 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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
Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varahus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 14 oktober 2025

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 Varahus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Varahus 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet