

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 2
Org nr: 749200-2261

2024-07-01 – 2025-06-30





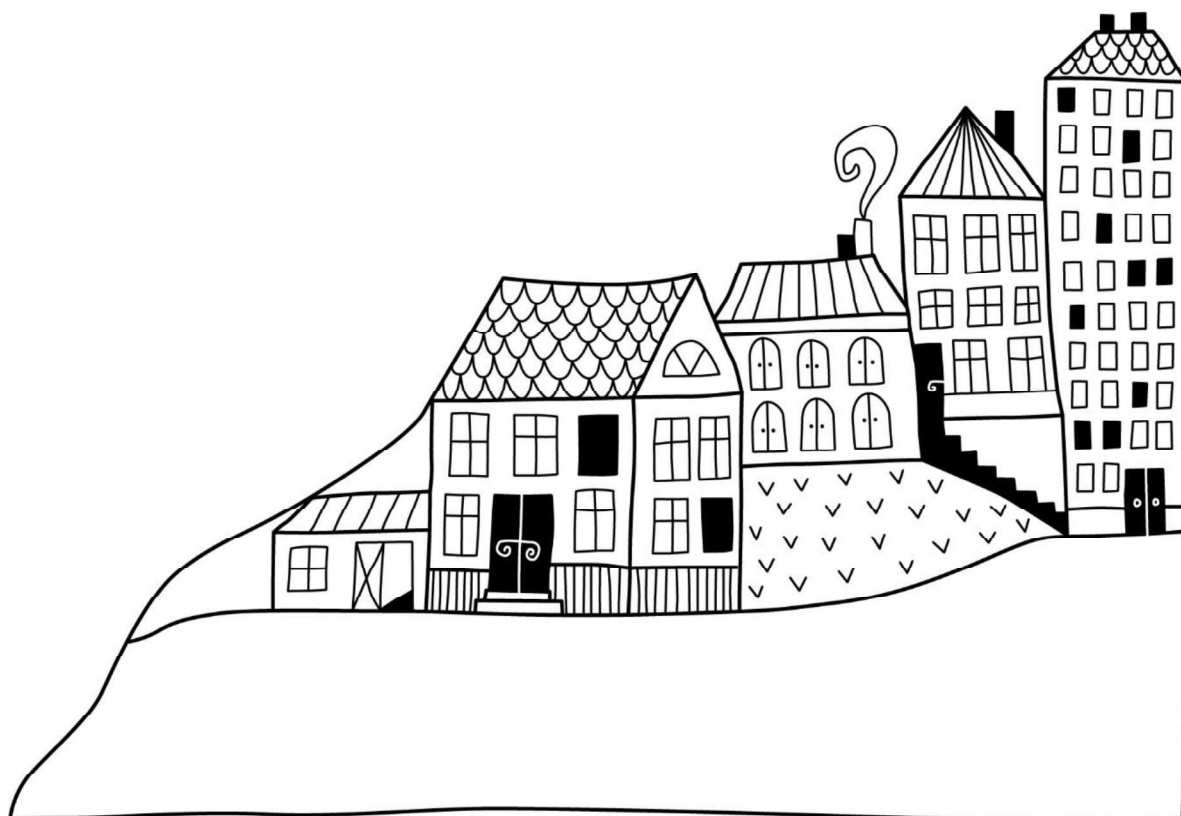
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 2 får härmed avge
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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-20. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade kostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 694 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 798 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Hästskon 2 i Halmstads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med totalt 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966 och ligger på Hemmansvägen i Halmstad. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Halmstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2036-12-31 med en årlig avgäld på 655 850 kr.

Årets taxeringsvärde	88 731 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 970 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	49
3 rum och kök	28
4 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	31

Total tomtarea	9 972 m ²
Total bostadsarea	6 876 m ²
Total lokalarea	889 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.



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 199 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 511 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 950 tkr (122 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 950 tkr (122 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i nivå med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	2 750
Elskåp	9 194
Huskropp utvändigt	32 092
Grind	54 599

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Ramberg	Ordförande	2026
Zdravka Bozic	Sekreterare	2026
Darian Raspudic	Vice ordförande	2026
Jessica Hassellöv	Ledamot	2025
Axel Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ilona Veres	Suppleant	2025
Tony Kok	Suppleant	2026

Revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB – Emil Persson	Extern revisor	2025
Elin Törnblom	Förtroendevald revisor	2025
BoRevision i Sverige AB – Jesper Andreasson	Suppleant extern revisor	2025
Richard Kompass	Suppleant förtroendevald revisor	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

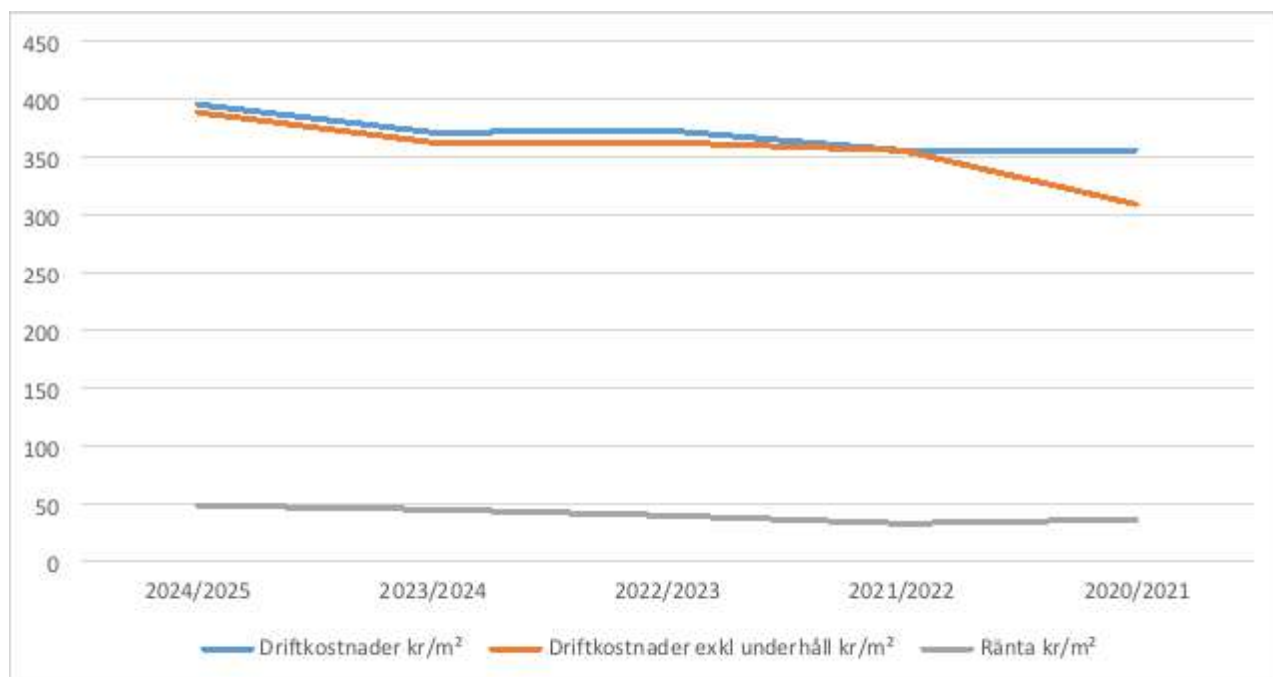


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 301	5 237	5 139	5 069	4 993
Resultat efter finansiella poster*	103	282	261	686	525
Resultat exkl avskrivningar	797	976	955	1 380	1 220
Soliditet %*	17	16	13	12	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	743	743	733	722	712
Driftkostnader kr/kvm	394	370	372	354	355
Energikostnad kr/kvm*	136	130	137	141	112
Sparande kr/kvm*	115	134	133	178	204
Ränta kr/kvm	48	44	39	32	36
Skuldsättning kr/kvm*	2 044	2 082	2 543	2 636	2 726
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 308	2 352	2 872	2 977	3 078
Räntekänslighet %*	3,1	3,2	3,9	4,1	4,3

* 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.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för kabel-tv och bredband). Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter från medlemmarna. För föreningen en stor andel av sina rörelseintäkter från andra källor kan det vara värt att titta på hur hållbara dessa är och vart de kommer ifrån.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Driftkostnad:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen. Här spelar föreningens avtal med leverantörer och elavtal stor roll.

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. 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	193 092	4 619 936	-1 723 106	281 606
Disposition enl. årsstämmobeslut			281 606	-281 606
Reservering underhållsfond		950 357	-950 357	
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 635	98 635	
Årets resultat				103 302
Vid årets slut	193 092	5 471 658	-2 293 222	103 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 441 500
Årets resultat	103 302
Årets fondreservering enligt stadgarna	-950 357
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 635
Summa	-2 189 920

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 189 920**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 301 136	5 236 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 400	660
Summa rörelseintäkter		5 303 536	5 237 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 058 579	-2 870 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 000 035	-994 013
Personalkostnader	Not 6	-104 991	-75 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-694 454	-694 454
Summa rörelsekostnader		-4 858 059	-4 634 038
Rörelseresultat		445 478	603 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 184	21 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-370 360	-343 601
Summa finansiella poster		-342 176	-321 893
Resultat efter finansiella poster		103 302	281 606
Årets resultat		103 302	281 606



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 273 217	17 967 671
Summa materiella anläggningstillgångar		17 273 217	17 967 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	206 000	206 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		206 000	206 000
Summa anläggningstillgångar		17 479 217	18 173 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	37 686	60 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	666 368	699 532
Summa kortfristiga fordringar		704 054	760 311
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 414 636	1 865 370
Summa kassa och bank		2 414 636	1 865 370
Summa omsättningstillgångar		3 118 690	2 625 681
Summa tillgångar		20 597 907	20 799 352



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 092	193 092
Fond för yttre underhåll		5 471 658	4 619 936
Summa bundet eget kapital		5 664 750	4 813 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 293 222	-1 723 106
Årets resultat		103 302	281 606
Summa fritt eget kapital		-2 189 920	-1 441 500
Summa eget kapital		3 474 830	3 371 528
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 190 000	5 120 000
Summa långfristiga skulder		5 190 000	5 120 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 679 620	11 049 620
Leverantörsskulder	Not 16	641 765	678 747
Skatteskulder	Not 17	13 222	37 596
Övriga skulder	Not 18	22 812	20 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	575 658	521 776
Summa kortfristiga skulder		11 933 078	12 307 824
Summa eget kapital och skulder		20 597 907	20 799 352



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	445 478	603 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	694 454	694 454
	1 139 932	1 297 954
Erhållen ränta	21 823	21 708
Erlagd ränta	-356 808	-344 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	804 948	975 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	60 768	-18 866
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-16 449	510 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 266	1 466 336
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-3 576 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-3 576 932
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	549 266	-2 110 596
Likvida medel vid årets början	1 865 370	3 975 965
Likvida medel vid årets slut	2 414 636	1 865 370



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	10-15
Standardförbättringar	Linjär	10-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 750 372	3 750 372
Hyror, lokaler	146 796	150 711
Hyror, garage	114 552	80 592
Hyror, p-platser	50 400	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-146 796	-144 174
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-58
Bränsleavgifter, bostäder	872 496	872 448
Balkonginglasning	488 160	488 160
Pantförskrivnings-, överlåtelse och andrahandsuthyrningsavgifter	25 170	16 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-13
Summa nettoomsättning	5 301 136	5 236 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Swish och påminnelseavgifter	2 400	660
Summa övriga rörelseintäkter	2 400	660

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-98 635	-62 150
Reparationer	-198 953	-231 264
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 814	-166 180
Tomträttsavgäld	-656 904	-655 850
*Försäkringspremier	-153 321	-93 838
Kabel- och digital-TV	-240 750	-240 750
Återbäring från Riksbyggen	3 300	8 313
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 609	-14 683
Serviceavtal	-72 881	-53 053
Skyddsrumsinventering	-18 993	0
Bevakningskostnader	-5 984	-11 341
Underhåll av skyddsrum	-41 602	0
Snö- och halkbekämpning	-25 666	-51 407
Förbrukningsinventarier	-25 008	-22 871
Vatten	-224 018	-166 558
Fastighetsel	-318 313	-242 864
Uppvärmning	-516 629	-601 889
Sophantering och återvinning	-206 359	-222 333
Fastighetsskötsel	-73 439	-41 303
Summa driftskostnader	-3 058 579	-2 870 021

*Anledning till den stora skillnaden mot föregående är på grund av annorlunda utförd bokföring



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-922 943	-887 442
IT-kostnader	-7 568	-14 843
Arvode, yrkesrevisorer	-16 660	-24 815
Övriga förvaltningskostnader	-23 071	-22 817
Kreditupplysningar	-120	-421
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 503	-8 043
Representation	0	-1 003
Kontorsmateriel	0	-4 822
Medlems- och föreningsavgifter	-6 912	-3 456
Köpta tjänster	-224	0
Konsultarvoden	-1 718	-21 651
Bankkostnader	-4 317	-3 707
Övriga externa kostnader	0	-994
Summa övriga externa kostnader	-1 000 035	-994 013

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-14 448	0
Styrelsearvoden	-31 200	-22 000
Sammanträdesarvoden	-34 200	-28 743
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 858	-6 687
Övriga kostnadsersättningar	0	-750
Pensionskostnader	-617	0
Övriga personalkostnader	-300	-2 400
Sociala kostnader	-17 368	-14 969
Summa personalkostnader	-104 991	-75 549

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-286 325	-286 325
Avskrivning Markanläggningar	-21 542	-21 542
Avskrivningar tillkommande utgifter	-386 588	-386 588
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-694 454	-694 454

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	27 516	20 655
Dröjsmålsränta från hyres/kundfordringar	85	121
Ränta skattekonto	583	932
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 184	21 708

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-369 582	-343 601
Övriga räntekostnader	-778	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-370 360	-343 601



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 376 814	20 376 814
Standardförbättringar	14 839 568	14 839 568
Markanläggning	241 875	241 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 458 257	35 458 257
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 925 403	-10 639 078
Standardförbättringar	-6 447 016	-6 060 428
Markanläggningar	-118 167	-96 625
	-17 490 586	-16 796 131
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-286 325	-286 325
Årets avskrivning standardförbättringar	-386 588	-386 588
Årets avskrivning markanläggningar	-21 542	-21 542
	-694 455	-694 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 185 041	-17 490 586
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 273 216	17 967 671
Varav		
Byggnader	9 165 086	9 451 411
Standardförbättringar	8 005 965	8 392 552
Markanläggningar	102 166	123 708
Taxeringsvärden		
Bostäder	87 600 000	89 000 000
Lokaler	1 131 000	970 000
Totalt taxeringsvärde	88 731 000	89 970 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 131 000</i>	<i>65 970 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 600 000</i>	<i>24 000 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
412 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	206 000	206 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	206 000	206 000



Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	14 927
Skattekonto	37 686	45 852
Summa övriga fordringar	37 686	60 779

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 361	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	49 147
Förutbetalda driftkostnader	0	2 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 253	226 218
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 125	40 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 704	53 144
Förutbetald tomträttsavgäld	327 925	327 925
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	666 368	699 532

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	692 651	670 246
Transaktionskonto	1 721 985	1 195 124
Summa kassa och bank	2 414 636	1 865 370

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	15 869 620	16 169 620
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-722 576
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-10 379 620	-10 327 044
Långfristig skuld vid årets slut	5 190 000	5 120 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,38%	2027-09-30	5 190 000,00	0,00	0,00	5 190 000,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-09-03	1 868 712,00	0,00	0,00	1 868 712,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-09-03	3 990 908,00	0,00	300 000,00	3 690 908,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-09-30	5 120 000,00	0,00	0,00	5 120 000,00
Summa			16 169 620,00	0,00	300 000,00	15 869 620,00

*Räntesatser per 2025-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 10 379 620 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.



Not 17 Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	639 652	622 017
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 113	56 730
Summa leverantörsskulder	641 765	678 747

Not 18 Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	14 177	37 596
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	176 814	0
Debiterad preliminärskatt	-177 769	0
Summa skatteskulder	13 222	37 596

Not 19 Övriga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	18 105	18 105
Skuld sociala avgifter och skatter	621	1
Clearing	4 086	1 978
Summa övriga skulder	22 812	20 085

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	34 646	21 094
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 185	2 495
Upplupna elkostnader	12 847	10 744
Upplupna värmekostnader	22 376	15 993
Upplupna kostnader för renhållning	16 886	16 568
Upplupna revisionsarvoden	22 660	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 731	18 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 691	10 473
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 635	397 527
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 658	521 776

Not 21 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	24 855 000	24 855 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Styrelsen beslutade 2025-10-27 att årsredovisningen var klar för signering.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Kurt Ramberg

Zdravka Bozic

Jessica Hassellöv

Darian Raspudic

Axel Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elin Törnblom
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor





Verification

Document ID 09222115557560825915

Document

Halmstadshus nr 2 Årsredovisning 2024-2025 för signering

Main document

21 pages

Initiated on 2025-10-27 17:27:03 CET (+0100) by Patrik Awad (PA)

Awad (PA)

Finalised on 2025-10-30 10:39:10 CET (+0100)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Kurt Ramberg (KR)

kurt.ramberg@gmail.com

+46703257043



The name returned by Swedish BankID was "Kurt Reinhart Ramberg"

Signed 2025-10-28 08:58:33 CET (+0100)

Darian Raspudic (DR)

darian.r89@gmail.com

+46768702850



The name returned by Swedish BankID was "Darian Raspudic"

Signed 2025-10-30 03:12:59 CET (+0100)

Jessica Hassellöv (JH)

jessica.hasselov@telia.com

+46739224216



The name returned by Swedish BankID was "JESSICA JÖNSSON"

Signed 2025-10-27 17:29:31 CET (+0100)

Zdravka Bozic (ZB)

zdravka.b@hotmail.com

+46704334341



The name returned by Swedish BankID was "ZDRAVKA BOZIC"

Signed 2025-10-27 17:28:15 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557560825915

Axel Johansson (AJ)
axel.johansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "AXEL JOHANSSON"
Signed 2025-10-28 07:56:46 CET (+0100)

Elin Törnblom (ET)
elinerlandssonelin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Elin Erlandsson"
Signed 2025-10-30 06:44:10 CET (+0100)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se
+46709117808



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2025-10-30 10:39:10 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 2, org.nr. 749200-2261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 2 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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, 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Elin Törnblom
Av föreningen vald revisor



Verification

Document ID 09222115557560826957

Document

Halmstadshus nr 2 Revisionsberättelse 250630

Main document

2 pages

Initiated on 2025-10-27 17:28:18 CET (+0100) by Patrik

Awad (PA)

Finalised on 2025-10-30 10:38:36 CET (+0100)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Elin Törnblom (ET)

elinerlandssonelin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Elin Erlandsson"

Signed 2025-10-28 07:49:45 CET (+0100)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se

+46709117808



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"

Signed 2025-10-30 10:38:36 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 Halmstadshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Halmstadshus nr 2 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

