

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening
Varbergshus nr 2
Org.nr: 749600-0873



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen bostadsrättsförening Varbergshus nr 2 vid ordinarie föreningsstämma för tiden 2024-07-01 – 2025-06-30.

Torsdagen den 4 december 2025 kl. 18:00

Plats: ABF:s lokal Bokbindaren, Brunnsvägen 5 i Varberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59

1. stämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämмоordförande
4. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. val av rösträknare
7. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. framläggande av styrelsens årsredovisning
9. framläggande av revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition
12. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisorer och revisorssuppleanter
18. val av valberedning och i förekommande fall övriga funktionärer
19. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärende (motion) som angetts i kallelsen:
20. stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Varbergshus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 1953-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-18.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående års främst beroende på takbytet som kostade drygt 9 miljoner kronor. Kostnaderna för fjärrvärme och vatten har ökat medan kostnaderna för el och renhållning har minskat. Räntekostnaderna har ökat på grund av att ett nytt lån tagits upp för att finansiera takbytet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar där styrelsen är medveten om att regelbundna avgiftshöjningar är av stor vikt för att vända ekonomin. Föreningen har de senaste åren gjort större avgiftsökningar och styrelsen ser positivt på framtiden.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 919 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavetten 3 i Varbergs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 123 lägenheter samt 6 hyresrätter dvs enskilda rum med gemensamt kök och allrum uppförda. Hyresrätterna hyrs ut i sin helhet till ett företag. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Granvägen i Varberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	93	
3 rum och kök	18	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	16	
Antal garage	20	11 bil + 9 MC
Antal p-platser	105	87 med el, 18 utan el
Antal lokaler		Före detta studentlägenheter

Total tomtarea 12 156 m²

Bostäder bostadsrätt 7 347 m²

Total bostadsarea 7 347 m²

Lokaler bostadsrätt 179 m²

Total lokalarea 179 m²

Årets taxeringsvärde 115 204 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 262 000 kr

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 506 tkr och planerat underhåll för 9 198 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 50 859 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig kostnad på 1 695 tkr (225 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 225 kr/kvm i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022	Belysning trapphus
Underhåll	2022	Byte ventilationsaggregat
Underhåll	2023	Installation av passersystem
Underhåll	2024	Byte av belysning i trapphus

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takbyte	9 197 825

Planerat underhåll

År	Kommentar
2027	Målning av trapphus

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Dahlgren	Ordförande	2025
Birgitta Knutsdotter	Vice ordförande	2026
Rebecka Jangholt	Sekreterare	2026
Stefan Holmkvist	Ledamot	2025
Antonia Johansson	Ledamot	2026
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2025
Suppleant	2026
Suppleant	2026
Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Eric Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andréasson, BoRevision AB	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett takbyte för drygt 9 miljoner kronor. För att finansiera projektet lånade föreningen 8,8 miljoner kronor av Handelsbanken. Styrelsen har också beslutat att skriva upp markvärdet till cirka 75% av taxeringsvärdet. Det innebär att värdet på marken stiger från 931 679 kr till 24 931 679 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 816 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

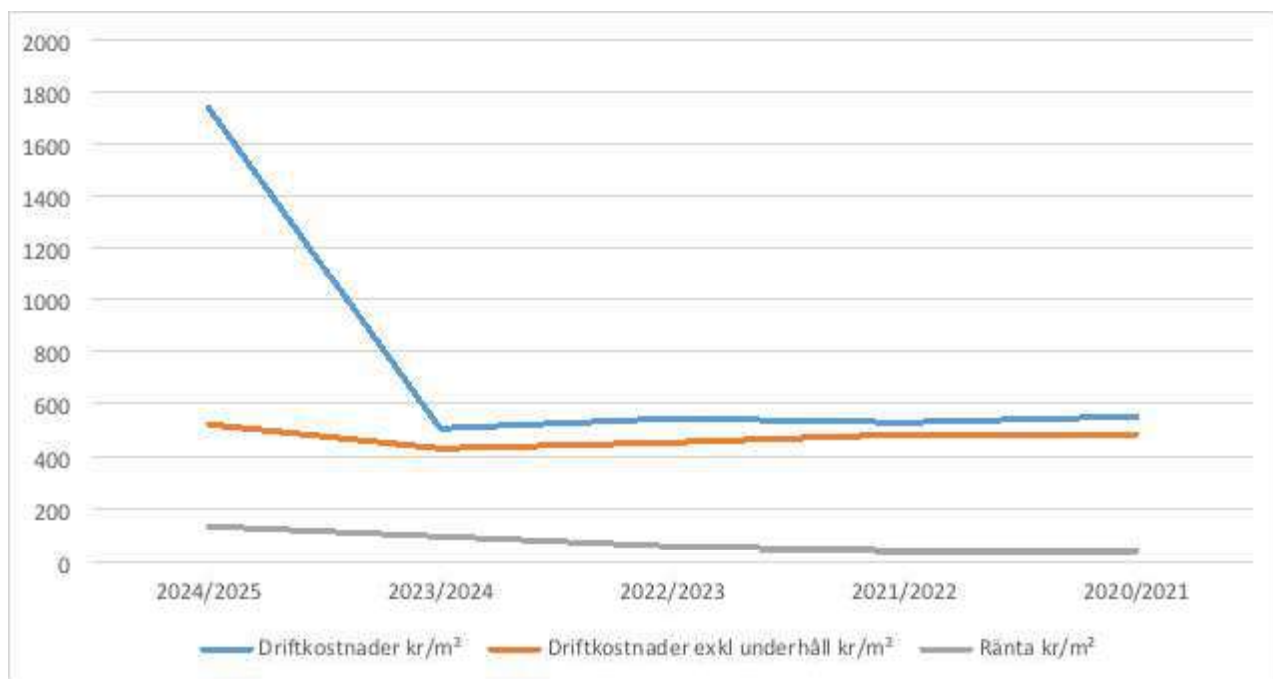


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 567	6 667	6 225	6 058	5 922
Resultat efter finansiella poster*	-9 074	-149	-993	-248	-507
Soliditet %*	33	7	8	11	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	95	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	934	829	788	752	734
Energikostnad kr/kvm*	263	241	240	231	200
Sparande kr/kvm*	138	180	84	136	126
Skuldsättning kr/kvm*	4 339	3 258	3 328	3 404	3 479
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 339	3 258	3 328	3 404	3 479
Räntekänslighet %*	4,6	3,9	4,2	4,5	4,7

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett förlustresultat under räkenskapsåret. Orsaken är underhållskostnaden för att byta fastighetens tak.

Föreningen har under flera år gjort minusresultat, framför allt beroende på att månadsavgifterna inte har höjts i den takt som krävs för att klara ökade driftkostnader, höjda räntekostnader och nödvändigt underhåll av fastigheten. Styrelsen har dock tagit ett strategiskt beslut om att under ett antal år höja månadsavgifterna för att komma i nivå med det nödvändiga inflöde av kapital som krävs för en bostadsrättsförening i denna åldersklass. Från år 2020 har månadsavgifterna höjts med mer än 35%. Fler avgiftshöjningar är att vänta, dock kan inte storleken med exakthet anges.

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 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. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

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. Riktvärde: Låg = <3 000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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. Riktvärde: Låg = <5 %, normal = 5 – 9 %, hög = 9 – 15 %, mycket hög = >15 %.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	277 479	0	0	10 947 035	-8 993 205	-148 836
Disposition enl. årsstämmobeslut					-148 836	148 836
Reservering underhållsfond				1 695 294	-1 695 294	
Ianspråktagande av underhållsfond				-9 197 825	9 197 825	
Överföring från uppskrivningsfonden			24 000 000			
Årets resultat						-9 074 337
Vid årets slut	277 479	0	24 000 000	3 444 504	-1 639 510	-9 074 337

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 142 041
Årets resultat	-9 074 337
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 695 294
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 197 825
Summa	-10 713 847

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 713 847**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 567 210	6 666 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 849	142 775
Summa rörelseintäkter		7 636 059	6 809 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 104 313	-3 787 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 446 019	-1 372 368
Personalkostnader	Not 6	-146 690	-188 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-918 782	-943 783
Summa rörelsekostnader		-15 615 805	-6 291 491
Rörelseresultat		-7 979 746	518 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 548	6 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 099 139	-673 432
Summa finansiella poster		-1 094 592	-667 053
Resultat efter finansiella poster		-9 074 337	-148 836
Årets resultat		-9 074 337	-148 836



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 982 154	24 855 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	45 841
Summa materiella anläggningstillgångar		47 982 154	24 900 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	436 000	436 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		436 000	436 000
Summa anläggningstillgångar		48 418 154	25 336 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 655	6 653
Övriga fordringar	Not 14	64 626	217 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	459 646	442 264
Summa kortfristiga fordringar		527 927	666 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 314 414	2 045 503
Summa kassa och bank		2 314 414	2 045 503
Summa omsättningstillgångar		2 842 341	2 711 651
Summa tillgångar		51 260 495	28 048 588



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 479	277 479
Uppskrivningsfond		24 000 000	0
Fond för yttre underhåll		3 444 504	10 947 035
Summa bundet eget kapital		27 721 983	11 224 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 639 510	−8 993 205
Årets resultat		−9 074 337	−148 836
Summa fritt eget kapital		−10 713 847	−9 142 041
Summa eget kapital		17 008 136	2 082 473
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 087 867	18 392 750
Summa långfristiga skulder		26 087 867	18 392 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 570 566	6 126 499
Leverantörsskulder	Not 18	492 843	467 364
Skatteskulder	Not 19	15 030	29 135
Övriga skulder	Not 20	11 229	14 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 074 823	935 950
Summa kortfristiga skulder		8 164 492	7 573 364
Summa eget kapital och skulder		51 260 495	28 048 588



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-7 979 746	518 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	918 782	943 783
	-7 060 963	1 462 001
Erhållen ränta	5 042	7 785
Erlagd ränta	-1 050 884	-683 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 106 806	786 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	137 727	-201 683
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	98 806	80
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 870 273	584 458
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-660 816	-528 816
Upptagna lån	8 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 139 184	-528 816
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	268 911	55 642
Likvida medel vid årets början	2 045 503	1 989 862
Likvida medel vid årets slut	2 314 414	2 045 503
Kassa och Bank BR	2 314 414	2 045 503



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fastighetsförbättringar	Linjär	20, 25, 39, 50
Stambyte	Linjär	50
Relining	Linjär	20
Studentbostäder	Linjär	25
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Lekplats	Linjär	10
Ventilation	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 993 136	5 211 396
Hyror, bostäder	424 236	431 236
Hyror, lokaler	29 818	31 710
Hyror, garage	57 337	46 135
Hyror, p-platser	192 754	141 711
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-223 200	-239 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 700	-15 358
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-159	-1 341
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 569	-3 120
Rabatter	-480	-8 000
Bränsleavgifter, bostäder	750 180	749 670
Kabel-tv-avgifter	286 344	280 778
Övriga ersättningar	78 513	41 316
Summa nettoomsättning	7 567 210	6 666 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	67 409	140 006
Övriga rörelseintäkter	1 440	2 769
Summa övriga rörelseintäkter	68 849	142 775

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-9 197 825	-561 646
Reparationer	-506 304	-402 406
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 436	-222 890
Försäkringspremier	-108 142	-97 659
Kabel- och digital-TV	-306 432	-265 830
Pcb/Radonsanering	0	-2 828
Återbäring från Riksbyggen	4 900	9 397
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-37 679
Serviceavtal	-1 049	-11 628
Obligatoriska besiktningar	-155 688	0
Bevakningskostnader	-50 018	-10 519
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 549	0
Snö- och halkbekämpning	-118 390	-9 057
Statuskontroll	-24 063	0
Förbrukningsinventarier	-55 496	-27 464
Vatten	-750 378	-619 060
Fastighetsel	-404 091	-442 777
Uppvärmning	-827 492	-753 119
Sophantering och återvinning	-267 277	-298 370
Förvaltningsarvode drift	-70 583	-33 665
Summa driftskostnader	-13 104 313	-3 787 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 214 415	-1 166 223
IT-kostnader	-12 677	-8 670
Företagsförsäkringar	0	-20 875
Arvode, yrkesrevisorer	-29 325	-27 000
Övriga förvaltningskostnader	-85 702	-69 338
Kreditupplysningar	-37 733	-14 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 687	-23 606
Kontorsmateriel	-17 144	-20 428
Telefon och porto	-1 342	-2 294
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6 080
Medlems- och föreningsavgifter	-8 856	-8 856
Bankkostnader	-5 139	-4 570
Summa övriga externa kostnader	-1 446 019	-1 372 368

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-112 050	-72 000
Sammanträdesarvoden	0	-41 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 559
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-32 340	-69 032
Summa personalkostnader	-146 690	-188 140

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Markanläggningar	0	-25 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-872 941	-872 941
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 841	-45 843
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-918 782	-943 783

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 040	1 673
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	114	313
Övriga ränteintäkter	2 394	4 393
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 548	6 379

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−995 225	−673 432
Övriga räntekostnader	−349	0
Övriga finansiella kostnader	−103 565	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	−1 099 139	−673 432

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 467 177	4 467 177
Mark	931 679	931 679
Tillkommande utgifter	38 946 556	38 946 556
Markanläggning	250 000	250 000
	44 595 412	44 595 412
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 595 412	44 595 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 467 177	-4 467 177
Tillkommande utgifter	-15 023 140	-14 150 199
Markanläggningar	-250 000	-225 000
	-19 740 317	-18 842 376
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-872 941	-872 941
Årets avskrivning markanläggningar	0	-25 000
Årets avskrivning markinventarier		0
	-872 941	-897 941
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 613 258	-19 740 317
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	24 000 000	0
Summa ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	24 000 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 982 154	24 880 095
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	24 931 679	931 679
Tillkommande utgifter	23 050 475	23 923 416
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	114 000 000	106 000 000
Lokaler	1 204 000	1 262 000
Totalt taxeringsvärde	115 204 000	107 262 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 946 000</i>	<i>73 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 258 000</i>	<i>34 235 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	597 617	597 617
	597 617	597 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	597 617	597 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-551 775	-505 933
	-505 933	-460 091
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 842	-45 842
	-45 842	-45 842
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-597 617	-551 775
	-597 617	-551 775
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	45 842
Varav		
Inventarier och verktyg	0	45 842

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
872 andelar/garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	436 000	436 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	436 000	436 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 655	3 655
Kundfordringar	0	2 998
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 655	6 653

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	64 626	217 231
Summa övriga fordringar	64 626	217 231

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	428	922
Förutbetalda försäkringspremier	54 336	53 806
Förutbetalda driftkostnader	11 588	10 519
Förutbetalt förvaltningsarvode	307 486	295 580
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 608	76 608
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 496	1 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 703	3 333
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	459 646	442 264

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (Nordea, Swedbank, SBAB)	114 762	112 698
Transaktionskonto	2 199 652	1 932 805
Summa kassa och bank	2 314 414	2 045 503

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	32 658 433	24 519 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-467 816	-337 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder hos kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	- 6 102 750	- 5 789 499
Långfristig skuld vid årets slut	26 087 867	18 392 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,02%	2025-08-20	6 339 750,00	0,00	237 000,00	6 102 750,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2026-09-01	0,00	8 800 000,00	132 000,00	8 668 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-04-30	1 463 272,00	0,00	37 764,00	1 425 508,00
STADSHYPOTEK	3,83%	2027-12-01	9 350 000,00	0,00	100 000,00	9 250 000,00
NORDEA	4,01%	2028-04-19	3 040 000,00	0,00	0,00	3 040 000,00
STADSHYPOTEK	3,31%	2029-03-30	4 326 227,00	0,00	154 052,00	4 172 175,00
Summa			24 519 249,00	8 800 000,00	660 816,00	32 658 433,00

*Räntesatser per 2025-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 102 750 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 förlånga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	452 018	461 739
Ej reskontraförda leverantörsskulder	40 825	5 625
Summa leverantörsskulder	492 843	467 364

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	15 030	29 135
Summa skatteskulder	15 030	29 135

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 792	6 792
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 953
Clearing	4 437	4 671
Summa övriga skulder	11 229	14 416

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 000	35 000
Upplupna räntekostnader	121 120	72 865
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 188	5 165
Upplupna elkostnader	20 958	20 091
Upplupna vattenavgifter	63 356	18 803
Upplupna värmekostnader	31 974	28 886
Upplupna kostnader för renhållning	18 187	7 165
Upplupna kostnader för administration	0	54 024
Upplupna revisionsarvoden	26 325	25 750
Upplupna styrelsearvoden	116 300	111 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 597	9 229
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 818	547 522
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 074 823	935 950

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	33 320 000	28 210 000

Not 23 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Arsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-17

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Lena Dahlgren

Birgitta Knutsdotter

Rebecka Jangholt

Antonia Johansson

Stefan Holmkvist

Mikael Svensson

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

Eric Johansson
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB



Verifikat

Document ID 09222115557560419992

Dokument

Årsredovisning RBF Varbergshus nr 2, 251016
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-10-22 14:37:57 CEST (+0200) av Lena
Jinnestrand (LJ)
Färdigställt 2025-10-27 16:04:08 CET (+0100)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)
Riksbyggen
lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Lena Dahlgren (LD)
lena@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA
BIRGIT JOHANNA DAHLGREN"
Signerade 2025-10-22 15:24:14 CEST (+0200)

Birgitta Knutsdotter (BK)
birgitta@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Birgitta Knutsdotter"
Signerade 2025-10-22 14:42:54 CEST (+0200)

Rebecka Jangholt (RJ)
rebecka@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECKA JANGHOLT"
Signerade 2025-10-22 17:24:47 CEST (+0200)

Antonia Johansson (AJ)
antonia@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTONIA JOHANSSON"
Signerade 2025-10-23 12:48:10 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560419992

Stefan Holmkvist (SH)
stefan@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN HOLMKVIST"
Signerade 2025-10-22 18:25:45 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-10-23 16:27:40 CEST (+0200)

Eric Johansson (EJ)
eric.johansson9119@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Eric Robert Johansson"
Signerade 2025-10-23 18:20:07 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2025-10-27 16:04:08 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2, org.nr. 749600-0873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Varbergshus 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 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. 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 fortllöpande 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 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 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Johansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560416758

Dokument

Revisionsberättelse RBF Varbergshus nr 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-22 14:19:49 CEST (+0200) av Lena

Jinnestrand (LJ)

Färdigställt 2025-10-27 16:03:48 CET (+0100)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)

Riksbyggen

lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Eric Johansson (EJ)

eric.johansson9119@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Eric Robert Johansson"

Signerade 2025-10-26 16:34:45 CET (+0100)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"

Signerade 2025-10-27 16:03:48 CET (+0100)

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



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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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 Varbergshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Varbergshus 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

