

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening
Falkenbergshus nr 7
Org.nr: 716407-9951



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Falkenbergshus
nr 7 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-12.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års framförallt beroende på att kostnaden för föreningens målning och renovering av fasader var större föregående räkenskapsår. Kostnaden för renhållning har ökat stort medan kostnaderna för el och vatten har ökat mer marginellt.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 936 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 343 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brattalyckan 4 och 5 i Falkenbergs kommun innehållande 94 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Skrädda Stavas väg, Lilla Finas väg, Kindbons väg och Edwards väg i Falkenberg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	19	
3 rum och kök	15	
4 rum och kök	22	
5 rum och kök	21	
6 rum och kök	17	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	107	

Total tomtarea 27 582 m²

Bostäder bostadsrätt 9 657 m²

Total bostadsarea 9 657 m²

Garagelokaler 1 404 m²

Total lokalarea 1 404 m²

Årets taxeringsvärde 147 929 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 152 028 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice, drift
Falkenberg Energi och Bixia	El
Telia	TV, telefoni, bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 820 tkr och planerat underhåll för 1 021 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 65 249 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 175 tkr (197 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 197 kr/m².



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2021 - 2022	Föreningen har genomfört ett byte av samtliga tak under åren 2021 till 2022 till en kostnad av drygt 21 miljoner kronor.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering och målning av fasader och dörrar	1 020 604 kr

Under året avslutas fasadrenovering och målning av husen i området.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och fasadrenovering, etapp 2	2025	Avslutande del av fasadprojektet
Asfaltytor	2026 - 2027	Föreningen planerar att byta ut all asfalt på området under de kommande åren, cirka 2 miljoner kronor.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Abrahamsson	Ordförande	2025
Karin Green	Vice ordförande	2025
Eva-Lisa Palmin	Sekreterare	2026
Mikael Larsson	Ledamot	2026
Sven Lundberg	Ledamot	2025
Bengt Johansson	Ledamot	2026
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erica Hallbäck	Suppleant	2026
Linda Eriksson	Suppleant	2025
William Samuelsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Kerstin Pålsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Krantz	Förtroendevald	2025
Jesper Andréasson, BoRevision AB	Extern	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Glenn Zander-Palmin	Sammanställande	2025
Kent Cedqvist		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört fasadrenovering och målningsarbeten till en kostnad av cirka en miljon kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

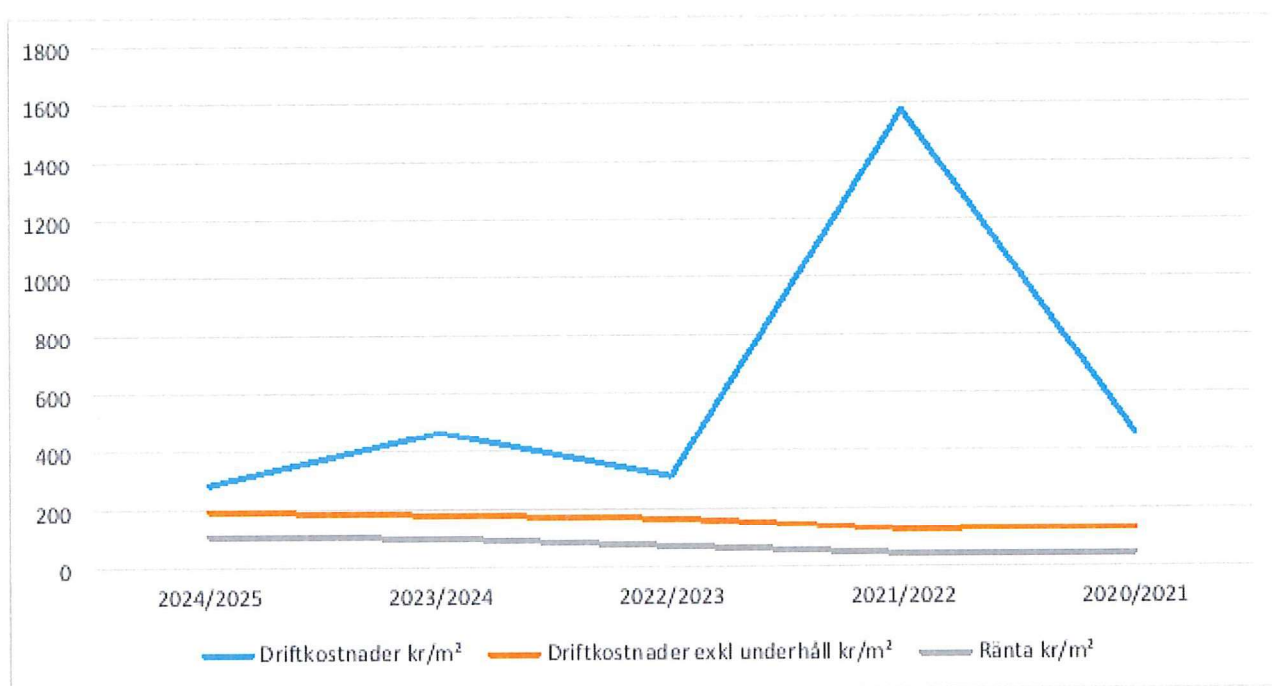
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 812	7 606	7 256	7 181	7 002
Resultat efter finansiella poster*	1 407	-640	930	-12 685	-416
Soliditet %*	46	44	45	42	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	762	748	712	698	684
Energikostnad kr/kvm*	14	14	15	15	9
Sparande kr/kvm*	304	309	314	385	374
Skuldsättning kr/kvm*	2 811	2 861	2 911	2 956	2 416
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 219	3 277	3 334	3 386	2 768
Räntekänslighet %*	4,2	4,4	4,7	4,9	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Handwritten signature

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	965 943	0	33 749 790	1 926 179	-9 853 940	-640 143
Disposition enl. årsstämmobeslut					-640 143	640 143
Reservering underhållsfond				2 174 964	-2 174 964	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 020 604	1 020 604	
Årets resultat						1 406 534
Vid årets slut	965 943	0	33 749 790	3 080 539	-11 648 443	1 406 534

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 494 083
Årets resultat	1 406 534
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 174 964
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 020 604
Summa	-10 241 909

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 241 909**

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	7 811 709	7 605 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 321	53 153
Summa rörelseintäkter		7 899 030	7 658 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 131 401	-5 096 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 253 914	-1 201 218
Personalkostnader	Not 6	-88 670	-105 005
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-936 026	-933 546
Summa rörelsekostnader		-5 410 011	-7 336 403
Rörelseresultat		2 489 019	322 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 626	63 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 111 111	-1 025 673
Summa finansiella poster		-1 082 485	-962 590
Resultat efter finansiella poster		1 406 534	-640 143
Årets resultat		1 406 534	-640 143

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 015 232	54 951 258
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 015 232	54 951 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	141 500	141 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 500	141 500
Summa anläggningstillgångar		54 156 732	55 092 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	44 184	4 038
Övriga fordringar	Not 14	38 326	85 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	393 845	425 054
Summa kortfristiga fordringar		476 355	514 544
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 258 168	4 298 955
Summa kassa och bank		5 258 168	4 298 955
Summa omsättningstillgångar		5 734 522	4 813 499
Summa tillgångar		59 891 255	59 906 256

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		965 943	965 943
Uppskrivningsfond		33 749 790	33 749 790
Fond för yttre underhåll		3 080 539	1 926 179
Summa bundet eget kapital		37 796 272	36 641 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 648 443	-9 853 940
Årets resultat		1 406 534	-640 143
Summa fritt eget kapital		-10 241 909	-10 494 083
Summa eget kapital		27 554 363	26 147 829
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 868 499	29 342 054
Summa långfristiga skulder		29 868 499	29 342 054
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 220 595	2 302 540
Leverantörsskulder	Not 18	283 381	960 139
Skatteskulder	Not 19	14 737	16 754
Övriga skulder	Not 20	222 844	195 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	726 835	941 013
Summa kortfristiga skulder		2 468 393	4 416 373
Summa eget kapital och skulder		59 891 255	59 906 256

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 489 019	333 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	936 026	933 546
	3 425 045	1 267 322
Erhållen ränta	61 059	49 542
Erlagd ränta	-1 111 902	-1 014 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 374 202	291 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 540	5 899
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-811 949	989 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 514 713	1 297 491
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-112 857
Investeringar i pågående byggnation		125 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	12 754
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-555 500	-555 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 500	-555 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	959 213	754 745
Likvida medel vid årets början	4 298 955	3 544 210
Likvida medel vid årets slut	5 258 168	4 298 955
Kassa och Bank BR	5 258 168	4 298 955

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	60
Standardförbättringar	Linjär	10, 20, 50
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

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	7 363 380	7 219 445
Hyror, garage	346 381	345 740
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 016	-15 712
Elavgifter	30 347	20 979
Övriga avgifter	600	300
Övriga ersättningar	79 017	34 944
Summa nettoomsättning	7 811 709	7 605 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	49 120	0
Övriga rörelseintäkter	38 201	53 153
Summa övriga rörelseintäkter	87 321	53 153

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 020 604	-3 123 197
Reparationer	-819 553	-592 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-195 753	-191 500
Försäkringspremier	-158 570	-148 508
Kabel- och digital-TV	-293 275	-293 274
Pcb/Radonsanering	0	-2 195
Återbäring från Riksbyggen	5 100	12 618
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 859	-2 239
Serviceavtal	-46 323	-24 646
Obligatoriska besiktningar	0	-80 426
Bevakningskostnader	0	-5 195
Snö- och halkbekämpning	-13 095	-46 590
Statuskontroll	-53 055	-156 101
Förbrukningsinventarier	-78 808	-44 950
Vatten	-19 836	-17 249
Fastighetsel	-140 165	-138 128
Sophantering och återvinning	-283 112	-242 543
Förvaltningsarvode drift	-12 495	0
Summa driftskostnader	-3 131 401	-5 096 635

EP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-970 041	-931 698
Företagsförsäkringar	-6 185	-52 561
Övriga riskkostnader	-80 329	-74 985
Arvode, yrkesrevisorer	-25 600	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-116 303	-65 862
Kreditupplysningar	-1 763	-563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 353	-20 195
Representation	-4 688	-2 170
Kontorsmateriel	0	-4 480
Telefon och porto	-5 657	-6 878
Medlems- och föreningsavgifter	-6 768	-6 768
Konsultarvoden	-9 906	0
Bankkostnader	-4 056	-4 210
Övriga externa kostnader	-2 266	-10 224
Summa övriga externa kostnader	-1 253 914	-1 201 218

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-65 532	-74 300
Övriga ersättningar	0	-1 974
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 858	-6 687
Övriga personalkostnader	0	-2 700
Sociala kostnader	-16 280	-19 344
Summa personalkostnader	-88 670	-105 005

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-527 532	-527 532
Avskrivning Markanläggningar	-62 214	-59 392
Avskrivning Markinventarier	-14 901	-14 901
Avskrivningar Standardförbättringar	-331 380	-331 380
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-341
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-936 026	-933 546

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	27 398	61 970
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	226	270
Övriga ränteintäkter	1 002	843
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 626	63 083

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 109 864	-1 025 661
Övriga räntekostnader	-1 127	0
Övriga finansiella kostnader	-120	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 111 111	-1 025 673



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 739 379	27 739 379
Mark	34 026 000	34 026 000
Standardförbättringar	14 438 830	14 438 830
Markanläggning	1 131 415	1 018 558
Markinventarier	149 008	149 008
	77 484 632	77 371 775
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	112 857
	0	112 857
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 484 632	77 484 632
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 970 454	-12 442 923
Standardförbättringar	-9 185 416	-8 854 036
Markanläggningar	-258 298	-198 905
Markinventarier	-119 207	-104 306
	-22 533 375	-21 600 170
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-527 532	-527 532
Årets avskrivning standardförbättringar	-331 380	-331 380
Årets avskrivning markanläggningar	-62 214	-59 392
Årets avskrivning markinventarier	-14 901	-14 901
	-936 027	-933 205
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 469 402	-22 533 376
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 015 233	54 951 258
Varav		
Byggnader	14 241 393	14 768 925
Mark	34 026 000	34 026 000
Standardförbättringar	4 922 035	5 253 414
Markanläggningar	810 904	873 118
Markinventarier	14 901	29 801
Taxeringsvärden		
Bostäder	144 600 000	148 200 000
Lokaler	3 329 000	3 828 000
Totalt taxeringsvärde	147 929 000	152 028 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 329 000</i>	<i>106 660 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 600 000</i>	<i>45 368 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	60 600	60 600
Dator	20 486	20 486
	81 086	81 086
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 086	81 086
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-60 600	-60 600
Dator	-20 486	-20 145
	-81 086	-80 745
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-60 600	-60 600
Dator	-20 486	-20 486
	-81 086	-81 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-81 086	-81 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Dator	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
283 andelar/garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	141 500	141 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	141 500	141 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	38 993	4 038
Kundfordringar	5 191	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	44 184	4 038

EP

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	6 939	7 212
Andra kortfristiga fordringar	31 387	26 225
Avräkning lön	0	52 015
Summa övriga fordringar	38 326	85 452

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	32 433
Förutbetalda försäkringspremier	80 807	77 764
Förutbetalda driftkostnader	0	18 746
Förutbetalt förvaltningsarvode	247 351	237 670
Förutbetald renhållning	877	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 878	48 879
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 932	9 563
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	393 845	425 054

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 942 252	1 882 421
Transaktionskonto	3 315 916	2 416 534
Summa kassa och bank	5 258 168	4 298 955

Bankmedel = sparkonto i SBAB.



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	31 089 094	31 644 594
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-475 500	-511 820
Nästa års omförhandling av långsiktig skuld till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-745 095	-1 790 720
Långfristig skuld vid årets slut	29 868 499	29 342 054

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,63%	2026-02-25	825 095,00	0,00	80 000,00	745 095,00
SBAB	3,83%	2027-01-14	7 600 000,00	0,00	160 000,00	7 440 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-03-30	3 020 540,00	0,00	34 424,00	2 986 116,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	6 300 862,00	0,00	70 600,00	6 230 262,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2028-01-30	1 828 500,00	0,00	46 000,00	1 782 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2029-01-30	7 008 877,00	0,00	80 796,00	6 928 081,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2029-12-30	1 790 720,00	0,00	43 680,00	1 747 040,00
SBAB	1,29%	2030-05-09	3 270 000,00	0,00	40 000,00	3 230 000,00
Summa			31 644 594,00	0,00	555 500,00	31 089 094,00

*Räntesatser per 2025-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 745 095 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 lånet under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	265 357	417 433
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 024	542 706
Summa leverantörsskulder	283 381	960 139

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	14 737	16 754
Summa skatteskulder	14 737	16 754

EP

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	177 627	182 527
Skuld för moms	9 490	11 146
Skuld sociala avgifter och skatter	35 727	973
Skuld till medlem	0	1 281
Summa övriga skulder	222 844	195 927

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	17 987
Upplupna räntekostnader	34 479	35 270
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 970	7 900
Upplupna elkostnader	12 100	10 251
Upplupna vattenavgifter	944	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 975	16 308
Upplupna kostnader för administration	0	177 013
Upplupna revisionsarvoden	22 600	19 000
Upplupna styrelsearvoden	0	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 268	12 869
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	624 500	570 116
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726 835	941 013

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	35 808 000	35 808 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga större, oväntade händelser inträffat.



Arsredovisningen fastställdes 2025-09-15

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 23/9 - 25

Ort och datum

Mia Abrahamsson

Mia Abrahamsson

Karin Green

Karin Green

Mikael Larsson

Mikael Larsson

Mikael Svensson

Mikael Svensson

Eva-Lisa Palmin

Eva-Lisa Palmin

Sven Lundberg

Sven Lundberg

Bengt Johansson

Bengt Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 10-03

Kerstin Pålsson

Kerstin Pålsson

Förtroendevald revisor

Emil Persson

Emil Persson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 7, org.nr. 716407-9951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 7 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, 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 Rikshyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 7 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Falkenberg den 3 / 10 2025



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kerstin Pålsson
Av föreningen vald revisor

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 motsvaras 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.