Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 5
Org nr: 749200-2238

2025-07-01 – 2026-06-30

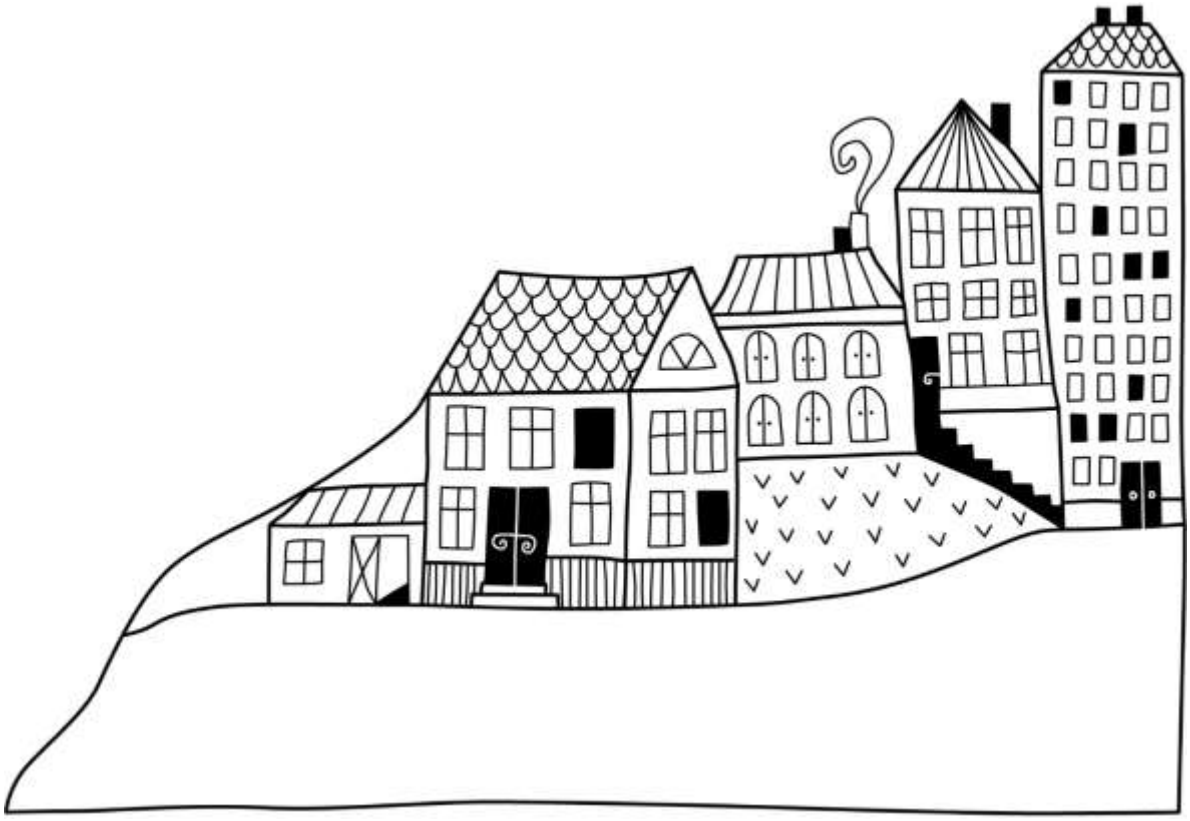


Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30

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 1964-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-03. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Föreningen gör ett negativt resultat på -98 tkr. Resultatet är jämfört med föregående år sämre vilket är en följd av högre driftkostnader i form av el, värme och vatten och högre underhåll.
Styrelsen jobbat aktivt med att säkerställa att föreningens ekonomi går stabilt framåt genom budgetarbete och underhållsplanering. I resultatet ingår avskrivningar med 709 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 612 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Halmstads kommun har beslutat att tomträttsavgälden från och med 2027-01-01 ska uppgå till 1 800 000 kr per år under den kommande tjugoårsperioden. Styrelsen delar inte kommunens bedömning av avgäldsnivån och ärendet ligger för prövning med stöd av den rättspraxis som följer av den så kallade Smyrnadomen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Krigaren 5 i Halmstads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med totalt 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Föreningens adress är Snöstorpsvägen 10-14 i Halmstad.
Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Halmstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 335 160 kr.

Årets taxeringsvärde	79 111 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 111 000 kr

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	14
3 rum och kök	40
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garageplatser	86
Antal MC-platser	4
Antal p-platser	11

Total tomtarea	6 848 m²
Total bostadsarea	6 028 m²
Total lokalarea	1 670 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

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 243 tkr och planerat underhåll för 252 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 57 453 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 915 tkr (250 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 915 tkr (250 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
El installationer	105 709
Underhåll tak och balkong	108 546
Underhåll garage	38 151

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa-Maria Petersson	Ordförande	2027
Alexandra Hillgren	Sekreterare	2027
Mirza Secic	Vice ordförande	2026
Ronny Svensson	Ledamot	2026
Marielle Esmaili	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Glenn Rosmer	Suppleant	2027
Vakant	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB – Emil Persson	Extern Revisor	2026
Alf Johansson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB – Magnus Emilsson	2026
Skender Kaciku	2026

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arber Gashi	2026
Mejrima Karahalilovic	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen överklagat kommunens beslut om tomträttsavgäld avseende som startar från och med den 1 januari 2027. Föreningen har anlitat juridiskt biträde för hanteringen av ärendet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2026-07-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 638 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

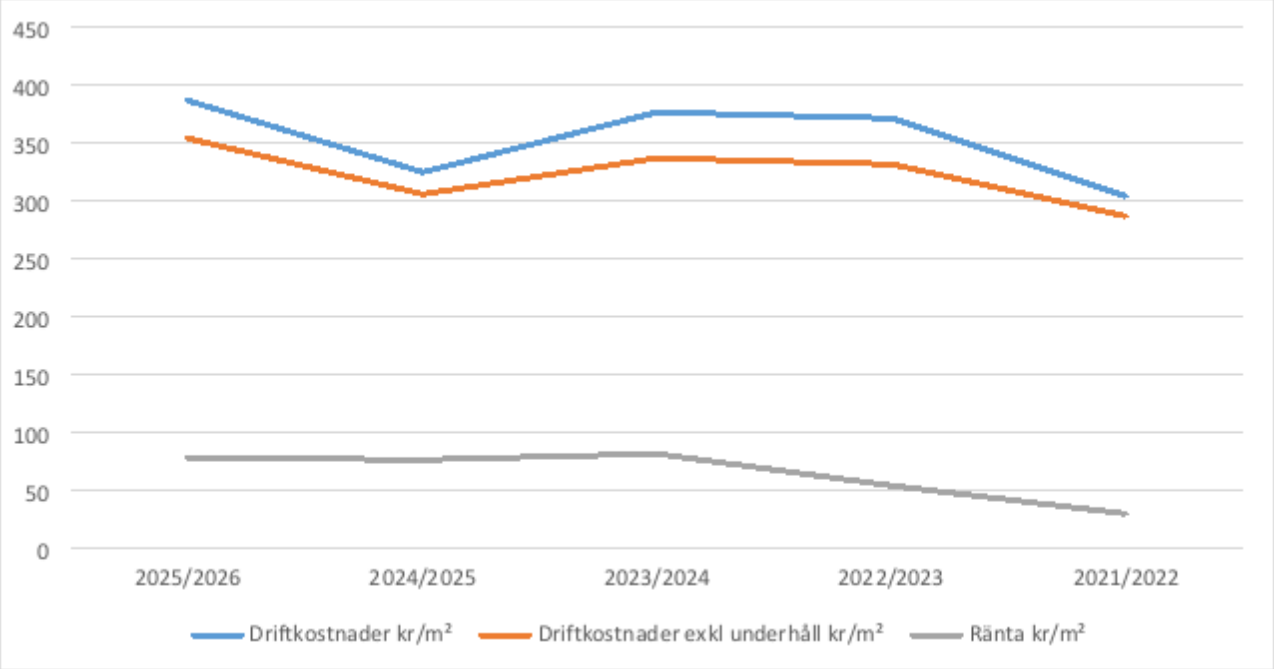
Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	5 561	5 172	4 829	4 642	4 550
Resultat efter finansiella poster*	−98	260	−422	74	490
Resultat exkl avskrivningar	612	942	219	715	1 132
Soliditet %*	−5	−4	−6	−3	−4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	89	83	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	765	711	683	669
Driftkostnader kr/kvm	386	324	375	370	303
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	353	304	337	331	285
Energikostnad kr/kvm*	167	136	135	144	116
Sparande kr/kvm*	112	142	67	132	165
Ränta kr/kvm	78	75	81	52	29
Skuldsättning kr/kvm*	2 640	2 709	2 739	2 831	2 926
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 371	3 459	3 497	3 615	3 736
Räntekänslighet %*	4,1	4,5	4,9	5,3	5,6

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

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%.
Kommentar på föreningens soliditet:
Föreningens soliditet är i årsredovisningen – 5 %, vilket innebär att i bokföringen är det egna kapitalet negativt. Ett negativt eget kapital kommer från återkommande negativa årsresultat. Skulle föreningen göra en uppskrivning av byggnaden till taxeringsvärdet, vilket är 61 111 000 vilket ger ett övervärde på bokfört värde på byggnaden på 45 748 402 kr, skulle det egna kapitalet öka med samma belopp. I det fallet blir soliditeten 68 % vilket ligger närmre verkligt värde.

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Upplysning vid förlust

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025/2026 en resultatmässig förlust till följd av högre driftkostnader och underhållskostnader. Styrelsen jobbar aktivt med att säkerställa att föreningens ekonomiska förutsättningar är stark över tid, genom budgetarbete och underhållsplanering. Föreningen har negativt eget kapital vilket kommer från att föreningen gjort flera resultatmässiga förluster över tid. Stora underhåll som gjorts tidigare år har belastat resultatet och det egna kapitalet. Dock bör dessa klassa som värdehöjande investeringar och inte kostnader. Föreningens fastighet har betydliga övervärden när den jämförs med det bokförda värdet. Skulle föreningen göra en uppskrivning av byggnaden till taxeringsvärdet, vilket är 61 111 000 detta ger ett övervärde på bokfört värde på byggnaden på 45 748 402 kr, skulle det egna kapitalet öka med samma belopp. I det fallet blir soliditeten 68 % till skillnad från -5 vilket ligger närmre verkligt värde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 849 983	8 285 715	5 257 669	−16 559 092	260 474
Disposition enl. årsstämmobeslut				260 474	−260 474
Reservering underhållsfond			1 915 097	−1 915 097	
Ianspråktagande av underhållsfond			−252 405	252 405	
Överföring från uppskrivningsfonden		−285 714			
Årets resultat					−97 939
Vid årets slut	**1 849 983**	**8 000 001**	**6 920 361**	**−17 675 595**	**−97 939**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−16 298 618
Årets resultat	−97 939
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 915 097
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 405
Årets överföring från uppskrivningsfond	285 714
Summa	**−17 773 535**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 17 773 535**

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

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 560 652	5 172 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 047	4 675
Summa rörelseintäkter		**5 592 699**	**5 176 728**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 970 354	−2 496 206
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 175 230	−1 005 543
Personalkostnader	Not 6	−238 660	−153 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−709 452	−681 218
Summa rörelsekostnader		**−5 093 696**	**−4 336 239**
Rörelseresultat		**499 003**	**840 489**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 130	514
Räntekostnader och liknande resultatposter		−598 072	−580 528
Summa finansiella poster		**−596 942**	**−580 014**
Resultat efter finansiella poster		**−97 939**	**260 474**
Årets resultat		**−97 939**	**260 474**

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 310 814	14 836 706
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 126 512	3 310 072
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 437 326**	**18 146 778**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	1 086 500	1 086 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 086 500**	**1 086 500**
Summa anläggningstillgångar		**18 523 826**	**19 233 278**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 150
Övriga fordringar	Not 11	23 117	360 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	493 259	482 420
Summa kortfristiga fordringar		**516 376**	**843 941**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 353 142	880 661
Summa kassa och bank		**1 353 142**	**880 661**
Summa omsättningstillgångar		**1 869 519**	**1 724 603**
Summa tillgångar		**20 393 345**	**20 957 881**

Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 849 983	1 849 983
Uppskrivningsfond		8 000 001	8 285 715
Fond för yttre underhåll		6 920 361	5 257 669
Summa bundet eget kapital		**16 770 345**	**15 393 367**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−17 675 595	−16 559 092
Årets resultat		−97 939	260 474
Summa fritt eget kapital		**−17 773 534**	**−16 298 618**
Summa eget kapital		**−1 003 189**	**−905 250**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 321 250	20 851 250
Leverantörsskulder		336 143	450 363
Skatteskulder		13 242	4 762
Övriga skulder	Not 15	86 378	27 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	639 521	529 664
Summa kortfristiga skulder		**21 396 534**	**21 863 131**
Summa eget kapital och skulder		**20 393 345**	**20 957 881**

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	499 003	840 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	709 452	681 218
	1 208 455	**1 521 707**
Erhållen ränta	1 130	514
Erlagd ränta	−560 559	−652 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**649 026**	**870 092**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	327 565	−335 215
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	25 890	−32 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 002 481**	**502 057**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−338 799
Investeringar i pågående byggnation		24 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−314 772**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−530 000	−230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−530 000**	**−230 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	472 481	−42 716
Likvida medel vid årets början	880 661	923 378
Likvida medel vid årets slut	1 353 142	880 662

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

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
Balkonginglasning 2012	Linjär	40
Värmesystem 2017	Linjär	35
Solceller 2017	Linjär	25
Spill- och dagvatten 2017	Linjär	55
Miljöhus 2017	Linjär	35
Uppskrivning byggnad 2019	Linjär	35
Laddstolpar 2025	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 843 444	3 595 736
Hyror, bostäder	300	0
Hyror, lokaler	150 976	149 470
Hyror, garage	382 320	382 558
Hyror, p-platser	2 136	2 136
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−8 250	−7 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 856	−2 023
Bränsleavgifter, bostäder	681 781	681 792
Elavgifter	273 185	184 371
Debiterad fastighetsskatt	5 460	5 460
Övriga lokalintäkter	900	500
Övriga avgifter	1 200	1 500
Balkonginglasning	151 200	151 200
Pantförskrivnings-, överlåtelse-, andrahandsuthryningsavgift	44 483	20 455
Solceller och laddstolpar	34 398	6 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−25	−12
Summa nettoomsättning	**5 560 652**	**5 172 053**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	32 047	4 675
Summa övriga rörelseintäkter	**32 047**	**4 675**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−252 405	−154 320
Reparationer	−243 458	−180 752
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−157 166	−148 686
Tomträttsavgäld	−335 160	−335 160
Försäkringspremier	−103 140	−89 820
Kabel- och digital-TV	−161 753	−158 593
Återbäring från Riksbyggen	4 400	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	−15 717	−18 755
Serviceavtal	−40 953	−41 842
Obligatoriska besiktningar	−8 499	−4 875
Bevakningskostnader	−24 742	−14 314
Snö- och halkbekämpning	−40 588	−19 585
Förbrukningsinventarier	−61 964	−32 857
Vatten	−238 800	−189 112
Fastighetsel	−769 843	−676 566
Uppvärmning	−274 073	−182 086
Sophantering och återvinning	−160 770	−152 099
Fastighetsskötsel	−85 722	−100 385
Summa driftskostnader	**−2 970 354**	**−2 496 206**

Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−915 706	−885 682
Lokalkostnader	−2 350	0
IT-kostnader	−6 726	−5 777
Arvode, yrkesrevisorer	−24 041	−22 775
Övriga försäljningskostnader	−9 381	−1 058
Övriga förvaltningskostnader	−37 055	−58 014
Kreditupplysningar	−13 117	−4 294
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−21 534	−15 357
Representation	−6 654	0
Kontorsmateriel	0	−1 797
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−120	0
Medlems- och föreningsavgifter	−5 328	−5 328
Bankkostnader	−4 862	−3 962
Juristkostnader (Ärende: Tomträttsavgäld)	−122 500	0
Övriga externa kostnader	−5 857	−1 500
Summa övriga externa kostnader	**−1 175 230**	**−1 005 543**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Lön till kollektivanställda	−6 684	0
Styrelsearvoden	−64 019	−18 000
Sammanträdesarvoden	−71 000	−41 600
Övriga ersättningar	−7 663	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−32 030	−57 387
Övriga kostnadsersättningar	−169	0
Pensionskostnader	−285	0
Övriga personalkostnader	−300	0
Sociala kostnader	−56 510	−36 285
Summa personalkostnader	**−238 660**	**−153 272**

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

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−285 714	−285 714
Avskrivningar tillkommande utgifter	−240 178	−240 178
Avskrivning Installationer	−183 560	−155 327
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−709 452**	**−681 218**

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 765 204	6 765 204
Standardförbättringar	14 155 707	14 155 707
	20 920 911	**20 920 911**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**20 920 911**	**20 920 911**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 765 204	−6 765 204
Standardförbättringar	−7 604 715	−7 364 538
	−14 369 919	**−14 129 742**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	−240 178	−240 178
	−240 178	**−240 178**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 610 097**	**−14 369 920**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	8 285 714	8 571 429
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	−285 714	−285 714
	−8 000 000	**8 285 715**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 310 814**	**14 836 706**
Varav		
Uppskrivning byggnader	8 000 000	8 285 715
Standardförbättringar	6 310 813	6 550 991
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	2 111 000	2 111 000
Totalt taxeringsvärde	**79 111 000**	**79 111 000**
varav byggnader	*61 111 000*	*61 111 000*
varav mark	*18 000 000*	*18 000 000*

Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier	129 804	129 804
Installationer	4 787 339	4 448 540
Summa anskaffningsvärde vid årets början	**4 917 143**	**4 578 344**
Årets anskaffningar installationer (laddstolpar)	0	**338 799**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**4 917 143**	**4 917 143**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	−129 804	-129 804
Installationer	-1 477 267	-1 321 940
	−1 607 071	**−1 451 744**
Årets avskrivningar		
Installationer	−183 560	−155 327
	−183 560	**−155 327**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-129 804	-129 804
Installationer	-1 660 826	-1 477 267
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 790 631**	**−1 607 071**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 126 826**	**3 310 072**
Varav		
Installationer	3 126 512	3 310 072

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2026-06-30	2025-06-30
2 173 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	1 086 500	1 086 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**1 086 500**	**1 086 500**

Not 11 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	23 117	22 601
Momsfordringar	0	84 700
Övriga kortfristiga fordringar	0	253 070
Summa övriga fordringar	**23 117**	**360 371**

Document ID 092221155575902663 68 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	40 662	46 214
Förutbetalda driftkostnader	9 300	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 164	225 689
Förutbetald elavgift	0	72
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 296	39 608
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 258	3 258
Förutbetald tomträttsavgäld	167 580	167 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**493 259**	**482 420**

Not 13 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Transaktionskonto	1 353 142	880 661
Summa kassa och bank	**1 353 142**	**880 661**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut klassificerat som kortfristig skuld	20 091 249	20 621 250
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	230 000	230 000
Kortfristig skuld vid årets slut	**20 321 250**	**20 851 250**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-03-30	3 740 000,00	−3 740 000,00	0,00	0,00
SBAB	2,36%	2026-09-30	3 356 250,00	0,00	75 000,00	3 281 250,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-09-30	3 740 000,00	0,00	0,00	3 740 000,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2026-09-30	0,00	3 740 000,00	0,00	3 740 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-10-02	2 380 000,00	0,00	0,00	2 380 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-10-14	2 260 000,00	0,00	380 000,00	1 880 000,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	2,52%	2026-11-12	3 375 000,00	0,00	75 000,00	3 300 000,00
Summa			**20 851 250,00**	**0,00**	**530 000,00**	**20 321 250,00**

*Ränta per 2026-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.
Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 20 091 249 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Not 15 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Mottagna depositioner	1 500	0
Skuld för moms	37 467	25 945
Skuld sociala avgifter och skatter	17 563	147
Avräkning lön	19 524	0
Clearing	10 324	0
Summa övriga skulder	**86 378**	**27 092**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna räntekostnader	37 513	0
Upplupna elkostnader	52 788	33 157
Upplupna värmekostnader	7 394	8 872
Upplupna kostnader för renhållning	12 528	12 245
Upplupna revisionsarvoden	27 273	26 608
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	594
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 077	11 005
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	493 947	437 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**639 521**	**529 664**

Not 17 Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inget väsentligt skett.

Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-24

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad. Datum för undertecknande enligt bilaga.

Åsa-Maria Petersson	Alexandra Hillgren
Mirza Secic	Marielle Esmaili
Ronny Svensson	

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson Extern revisor	Alf Johansson Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557590266368 Signed ÅP, AH, MS, RS, ME, AJ, EP

Verification

Document ID 09222115557590266368

Document

Halmstadshus nr 5 Årsredovisning 20260630 för sign
Main document
22 pages
Initiated on 2026-09-25 11:10:55 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)
Finalised on 2026-10-01 15:14:57 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)
Riksbyggen
patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Åsa-Maria Petersson (ÅP)
it97aspe@hotmail.com
+46702996701

The name returned by Swedish BankID was "ÅSA-MARIA PETERSSON"
Signed 2026-09-28 09:04:44 CEST (+0200)

Alexandra Hillgren (AH)
alex.hillgren@gmail.com
+46737306526

The name returned by Swedish BankID was "Petra Alexandra Hillgren"
Signed 2026-09-25 18:13:47 CEST (+0200)

Mirza Secic (MS)
mirza.secic@hfab.se
+46733840519

The name returned by Swedish BankID was "MIRZA SECIC"
Signed 2026-09-25 22:03:11 CEST (+0200)

Ronny Svensson (RS)
rns10@hotmail.com
+46723586180

The name returned by Swedish BankID was "RONNY SVENSSON"
Signed 2026-09-28 13:27:20 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557590266368

Marielle Esmaili (ME)
marielle.esmaili@riksbyggen.se

The name returned by Swedish BankID was "Marie-Gabrielle Céleste Marielle Esmaili"
Signed 2026-09-25 13:53:14 CEST (+0200)

Alf Johansson (AJ)
alf300@gmail.com
+46703121286

The name returned by Swedish BankID was "ALF JOHANSSON"
Signed 2026-09-28 18:46:42 CEST (+0200)

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

The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2026-10-01 15:14:57 CEST (+0200)

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 5, org.nr. 749200-2238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Verksamheten samt Väsentliga händelser under räkenskapsåret i Förvaltningsberättelsen har föreningen en rättslig tvist. Vid angivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Alf Johansson
Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557590271909

Document

Halmstadshus 5 Revisionsberättelse 260630
Main document
2 pages
Initiated on 2026-09-28 08:25:54 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)
Finalised on 2026-10-01 15:14:25 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)
Riksbyggen
patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

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

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2026-10-01 15:14:25 CEST (+0200)

Alf Johansson (AJ)
alf300@gmail.com
+46703121286

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ALF JOHANSSON"
Signed 2026-09-28 09:50:17 CEST (+0200)

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Halmstadshus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Halmstadshus nr 5 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