

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Varbergshus nr 5
Org-nr: 716408-0322



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Modernisering av allén i samma anda som Äckretorget
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Varbergshus
nr 5 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 1980-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år. Takprojektets avslutande fakturering belastade föregående års resultat vilket gör årets resultat bättre. Dock har kostnaden för el, vatten och renhållning ökat jämfört med föregående år. Vi noterar att det rörliga elpriset har blivit dubbelt så dyrt jämfört med föregående räkenskapsår.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 948 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 761 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen sålt solcellsel för 107 265 kr och producerat 81 500 kWh el genom de installerade solcellerna.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ymer 1 i Varbergs kommun med 140 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Ymergatan, Åckregårdsvägen och Stensåsavägen i Varberg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	19	
3 rum och kök	49	
4 rum och kök	38	
5 rum och kök	34	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	79	
Total tomtarea		45 686 m ²
Total bostadsarea		13 611 m ²
Total lokalarea		1 027 m ²
Årets taxeringsvärde		212 017 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		212 017 000 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
Varberg Energi	El
Q Security	Bevakning
Telia	Telia Fiber till Internet och TV
Vivab	VA, renhållning



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 1 025 tkr och planerat underhåll för 2 001 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 76 220 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 541 tkr (174 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 174 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022	Spolning av dagvattenledningar
Underhåll	2021 - 2022	Takbyte

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte varmvattenberedare)*	1 706 tkr
Markytor (byte av asfalt)	295 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2024	Underhåll av allé och tillhörande dagvattenledningar. Kostnad cirka 1 miljon kr.
Underhåll	2024	Service boendes värmepumpar, cirka 400 000 kr

*Ett 75-tal varmvattenberedare byttes ut under året. Därmed har samtliga blivit utbytta sedan området byggdes.

I maj månad invigdes Äckretorget, en aktivitetsyta med boulebana, grill och sittplatser. Kostnaden för projektet blev cirka 405 000 kr.

Föreningen har också genomfört iordningställande av skyddsrum samt byte av vattenventiler i dricksvattenledningarna till lägenheterna.

Föreningen installerar laddstolpar som tas i bruk i juli 2023. Kostnaden blir knappt 500 000 kr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Fritzon	Ordförande	2023
Christina Westman	Sekreterare	2023
Göran Becker	Vice ordförande	2024
Henrik Blomdahl	Vice sekreterare	2024
Victoria Blockgren	Ledamot	2023
Marielle Esmaili	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carlerik Henriksson	Suppleant	2023
Josefine Holstensson	Suppleant	2023
Peter Reindl	Suppleant	2024
Lena Jinnestrand	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
Karin Mogren	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision AB	2023
Anders Hagman	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Torstensson	2023
Malin Norén, sammankallande	2023
Oscar Holstensson Karlsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större, oplanerade händelser som påverkat föreningens ekonomi inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2%.

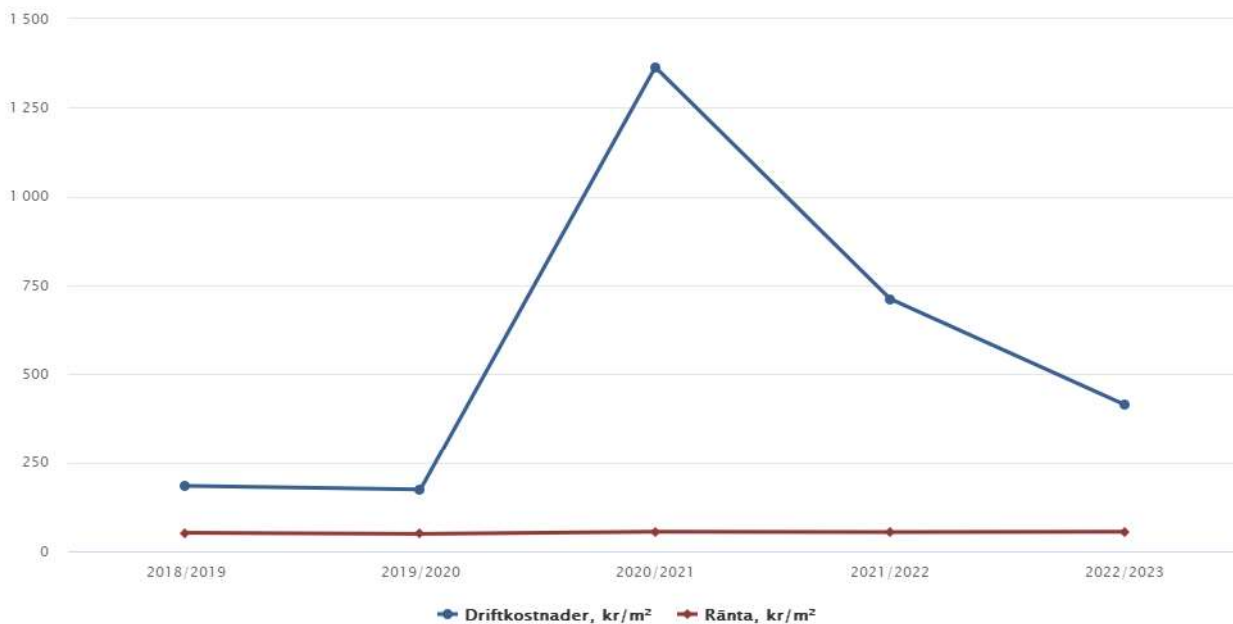
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter från 2023-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 107	9 004	8 946	8 756	8 929
Resultat efter finansiella poster	-188	-4 355	-14 775	2 992	2 676
Soliditet %	36	36	36	53	51
Driftkostnader, kr/m ²	414	712	1 384	174	184
Ränta, kr/m ²	55	54	55	49	52

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 939 296	0	0	13 305 302	11 770 627	-4 354 982
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 354 982	4 354 982
Reservering underhållsfond				2 540 667	-2 540 667	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 001 102	2 001 102	
Årets resultat						-187 763
Vid årets slut	2 939 296	0	0	13 844 867	6 876 080	-187 763

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 415 645
Årets resultat	-187 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 540 667
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 001 102
Summa	6 688 318

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 6 688 318

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 106 632	9 003 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	633 282	450 450
Summa rörelseintäkter		9 739 914	9 454 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 633 641	-9 689 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 389 311	-1 279 769
Personalkostnader	Not 6	-297 539	-276 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 948 380	-1 878 185
Summa rörelsekostnader		-9 268 872	-13 123 387
Rörelseresultat		471 042	-3 669 206
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 200	20 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	89 470	25 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-752 475	-731 657
Summa finansiella poster		-658 805	-685 776
Resultat efter finansiella poster		-187 763	-4 354 982
Årets resultat		-187 763	-4 354 982

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 833 081	58 346 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 583	7 922
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	88 053	6 223
Summa materiella anläggningstillgångar		56 927 717	58 361 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	210 000	210 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		210 000	210 000
Summa anläggningstillgångar		57 137 717	58 571 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	203	200
Övriga fordringar	Not 16	11 277	10 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	235 998	472 011
Summa kortfristiga fordringar		247 478	483 117
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 081 276	6 767 347
Summa kassa och bank		7 081 276	6 767 347
Summa omsättningstillgångar		7 328 753	7 250 464
Summa tillgångar		64 466 470	65 821 494

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 939 296	2 939 296	
Fond för yttre underhåll	13 844 867	13 305 302	
Summa bundet eget kapital	16 784 163	16 244 598	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 876 080	11 770 627	
Årets resultat	-187 763	-4 354 982	
Summa fritt eget kapital	6 688 318	7 415 645	
Summa eget kapital	23 472 480	23 660 243	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 282 614	38 682 614
Summa långfristiga skulder		38 282 614	38 682 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	400 000	680 000
Leverantörsskulder	Not 20	17 718	970
Skatteskulder	Not 21	33 591	8 771
Övriga skulder	Not 22	1 012 425	1 101 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 247 643	1 687 708
Summa kortfristiga skulder		2 711 376	3 478 637
Summa eget kapital och skulder		64 466 470	65 821 494

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	82, 25
Standardförbättringar	Linjär	15-70 år
Markanläggningar	Linjär	20
Bilar och andra transportmedel (släp)	Linjär	10
Inventarier, verktyg, installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 087 348	8 909 100
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-167 017	-167 017
Hyror, garage	187 200	187 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-899	0
Elförsäljning	0	74 449
Summa nettoomsättning	9 106 632	9 003 732

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-och digital-TV-avgift (Telia Fiber för Internet och TV)	433 440	399 140
Övriga ersättningar	52 688	37 544
Övriga sidointäkter	12 684	13 046
Elförsäljning	107 265	0
Övriga rörelseintäkter	17 431	720
Försäkringsersättningar	9 774	0
Summa övriga rörelseintäkter	633 282	450 450

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 001 102	-6 895 245
Reparationer	-1 025 048	-666 745
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 630	-232 830
Försäkringspremier	-157 710	-140 114
Kabel- och digital-TV-avgift (Telia Fiber för Internet och TV)	-438 632	-397 690
Återbäring från Riksbyggen	17 000	15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 000
Obligatoriska besiktningar	-293 650	0
Bevakningskostnader	-89 216	-86 087
Snö- och halkbekämpning	-107 906	-129 891
Förbrukningsinventarier	-12 481	-22 597
Fordons- och maskinkostnader	0	-524
Vatten	-695 205	-623 755
Fastighetsel	-235 219	-175 100
Sophantering och återvinning	-351 841	-332 730
Summa driftskostnader	-5 633 641	-9 689 208



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel (julklass boende)	-45 000	-45 000
Förvaltningsarvode	-1 106 075	-1 068 436
Lokalkostnader (garage utlånat till RB)	-2 400	-2 400
IT-kostnader	-5 231	-3 518
Arvode, yrkesrevisorer	-31 070	-32 343
Övriga förvaltningskostnader	-75 081	-52 230
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 476	-39 274
Representation	-9 143	-3 508
Kontorsmateriel	0	-809
Telefon och porto	0	-100
Medlems- och föreningsavgifter	-10 080	-10 080
Konsultarvoden	-6 754	-18 263
Bankkostnader	-6 296	-3 809
Pågående arbete med lägenhetsförsäljning	-46 664	0
Summa övriga externa kostnader	-1 389 311	-1 279 769

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-161 280	-180 160
Övriga ersättningar	-586	-1 125
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 560	-36 720
Övriga kostnadsersättningar	-1 247	-32
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-63 266	-58 189
Summa personalkostnader	-297 539	-276 226

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning byggnader	-893 704	-893 704
Avskrivning markanläggningar	-59 166	-42 347
Avskrivning markinventarier	-1 411	0
Avskrivningar standardförbättringar	-992 760	-940 794
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 339	-1 339
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 948 380	-1 878 185



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Utdelning på garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 420 andelar à 10 kr.	4 200	20 160
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 200	20 160

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	62 598	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	188	97
Övriga ränteintäkter	26 684	25 623
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 470	25 720

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-752 475	-731 087
Övriga räntekostnader	0	-570
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-752 475	-731 657



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 283 794	55 283 794
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	36 735 229	33 989 917
Markanläggning	979 056	575 805
	93 630 829	90 482 266
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	2 745 312
Markanläggning	405 237	403 251
Markinventarier	27 999	0
	433 236	3 148 563
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 064 065	93 630 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 350 780	-18 457 076
Standardförbättringar	-15 749 734	-14 808 939
Markanläggningar	-183 429	-141 082
	-35 283 943	-33 407 097
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-893 704	-893 704
Årets avskrivning standardförbättringar	-992 760	-940 794
Årets avskrivning markanläggningar	-59 166	-42 347
Årets avskrivning markinventarier	-1 411	0
	-1 947 041	-1 876 845
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 230 984	-35 283 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 833 080	58 346 887
Varav		
Byggnader	35 039 309	35 933 014
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	19 992 735	20 985 496
Markanläggningar	1 141 698	795 627
Markinventarier	26 588	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	210 000 000	210 000 000
Lokaler	2 017 000	2 017 000

Totalt taxeringsvärde	212 017 000	212 017 000
<i>varav byggnader</i>	<i>146 785 000</i>	<i>146 785 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 232 000</i>	<i>65 232 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 875	51 875
Bilar och andra transportmedel	13 389	13 389
	65 264	65 264
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 264	65 264
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 875	-51 875
Bilar och andra transportmedel	-5 467	-4 128
	-57 342	-56 003
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	-1 339	-1 339
	-1 339	-1 339
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 875	-51 875
Bilar och andra transportmedel	-6 806	-5 467
	-58 681	-57 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 583	7 922
Varav		
Bilar och andra transportmedel	6 583	7 922

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående arbete, laddstolpar	88 053	0
Pågående arbete, Äckretorget	0	6 223
Vid årets slut	88 053	6 223

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 420 andelar à 500 kr	210 000	210 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	210 000	210 000



Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Kundfordringar	200	200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	203	200

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	11 277	10 906
Summa övriga fordringar	11 277	10 906

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	51 952	8 922
Förutbetalda försäkringspremier	84 466	73 244
Förutbetalda driftkostnader	23 213	21 395
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	272 102
Förutbetald kabel-och digital-TV-avgift (Telia Fiber för Internet och TV)	73 106	73 105
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	410	155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 851	23 089
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 998	472 011

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Sparkonto i SBAB och Varbergs Sparbank	5 154 051	5 303 878
Transaktionskonto (Swedbank)	1 927 224	1 463 468
Summa kassa och bank	7 081 276	6 767 347



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	38 682 614	39 362 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-680 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 282 614	38 682 614

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
RIKSBYGGEN	2,22%	2022-12-30	280 000,00	0,00	280 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2025-03-30	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
SPARBANKEN	1,51%	2025-12-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SPARBANKEN	4,04%	2026-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2026-12-30	10 322 200,00	0,00	400 000,00	9 922 200,00
SPARBANKEN	2,14%	2029-03-23	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
SBAB	1,20%	2030-08-15	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			39 362 614,00	0,00	680 000,00	38 682 614,00

*Räntesatser per 2023-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	16 690	970
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 028	0
Summa leverantörsskulder	17 718	970

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	14 336	8 771
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	19 255	0
Summa skatteskulder	33 591	8 771



Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	925 142	960 667
Mottagna depositioner	14 580	14 580
Skuld för moms	10 909	11 998
Skuld sociala avgifter och skatter	109 566	113 743
Avräkning lön	-52 100	0
Clearing	4 327	200
Summa övriga skulder	1 012 425	1 101 188

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	91 719	93 194
Upplupna driftskostnader	51 894	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 686	172 869
Upplupna elkostnader	3 545	0
Upplupna vattenavgifter	29 207	0
Upplupna kostnader för renhållning	18 943	18 271
Upplupna kostnader för administration	118 052	94 886
Upplupna revisionsarvoden	25 000	27 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 150	498 191
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	748 447	783 117
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 247 643	1 687 708

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	51 245 000	51 245 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad i Varberg

Lennart Fritzon

Christina Westman

Göran Becker

Henrik Blomdahl

Victoria Blockgren

Marielle Esmaili

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

Karin Mogren
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 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 planliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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



RBF Varbergshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Varbergshus 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



Verifikat

Transaktion 09222115557502874845

Dokument

Årsredovisning till signering

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2023-10-17 16:03:03 CEST (+0200) av Lena

Jinnestrand (LJ)

Färdigställt 2023-10-18 21:38:32 CEST (+0200)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)

Riksbyggen

lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Lennart Fritzon (LF)

lennart@fritzon.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART FRITZON"

Signerade 2023-10-18 20:54:40 CEST (+0200)

Christina Westman (CW)

kicki.westman64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Signhild Christina Marianne Westman"

Signerade 2023-10-17 18:23:56 CEST (+0200)

Göran Becker (GB)

goranbecker@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GÖRAN BECKER"

Signerade 2023-10-17 16:31:45 CEST (+0200)

Victoria Blomgren (VB)

vicks8012@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VICTORIA BLOCKGREN"

Signerade 2023-10-17 22:51:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557502874845

Henrik Blomdahl (HB)
henrik.styrelsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOMDAHL"
Signerade 2023-10-17 16:05:23 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIELLE SVAHN ESMAILI"
Signerade 2023-10-18 08:04:16 CEST (+0200)

Karin Mogren (KM)
mo_karin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN MOGREN"
Signerade 2023-10-18 20:57:07 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2023-10-18 21:38:32 CEST (+0200)

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

