

Årsredovisning

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

2023-07-01 – 2024-06-30





DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen bostadsrättsförening Varbergshus nr 2 vid ordinarie föreningsstämma för tiden 2023-07-01 – 2024-06-30.

Tisdagen den 10 december 2024 kl. 18:00

Plats: ABF:s lokal Glasblåsaren, Brunnsbergsvägen 5 i Varberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättförening Varbergshus nr 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 bostadsrättförening.

Bostadsrättföreningen registrerades 1953-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-18. Under året har föreningen antagit Riksbyggens uppdaterade normalstadgar för år 2023.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års. Intäkterna har ökat och kostnaden för TV och bredband har minskat då föreningen har ett nytt avtal med Telia. Räntekostnaderna har dock ökat och föreningen har genomfört panelbyte och målning av miljöhuset. Föreningen gör därför även i år ett minusresultat, om än mindre än tidigare år. Styrelsen har beslutat om regelbundna avgiftshöjningar de kommande åren för att vända resultatet till positivt.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 795 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal förråd	16	
Antal garage	20	11 bil + 9 MC
Antal p-platser	105	87 st med el, 18 st utan el
Antal hyreslägenheter	1	Före detta studentlägenheter

Total tomtarea	12 156 m ²
Total lokalarea	179 m ²
Total bostadsarea	7 347 m ²

Årets taxeringsvärde	107 262 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 262 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 402 tkr och planerat underhåll för 562 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 47 929 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig kostnad på 1 598 tkr (212 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 212 kr/kvm i enlighet med underhållsplanen.



Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Ny belysning i trapphus och källare	297 498 kr
Panelbyte och målning av miljöhus	264 148 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2024	Takbyte, ca 8,8 miljoner kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Dahlgren	Ordförande	2025
Rebecka Jangholt	Sekreterare	2024
Birgitta Knutsdotter	Vice ordförande	2024
Susanne Carlsson	Ledamot	2024
Stefan Holmkvist	Ledamot	2025
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Hellerstedt	Suppleant	2025
Antonia Johansson	Suppleant	2024
Mari Andersson	Suppleant	2024
Yahya Altawil	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
Eric Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision AB	2024
Adrian Berndtsson	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga större, väsentliga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 345	5 828	5 672	5 536	5 409
Resultat efter finansiella poster*	-149	-993	-248	-507	121
Soliditet %*	7	8	11	11	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	95	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	788	752	734	723
Energikostnad kr/kvm*	241	240	231	200	165
Sparande kr/kvm*	185	84	136	126	196
Skuldsättning kr/kvm*	3 258	3 328	3 404	3 479	3 555
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 337	3 328	3 404	3 479	3 555
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,5	4,7	4,9

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid förlust

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



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3 000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5 %, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	277 479	0	0	9 911 054	-6 964 561	-992 663
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-992 663	992 663
Reservering underhållsfond				1 597 627	-1 597 627	
Ianspråktagande av underhållsfond				-561 646	561 646	
Årets resultat						-148 836
Vid årets slut	277 479	0	0	10 947 035	-8 993 205	-148 836

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 957 224
Årets resultat	-148 836
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 597 627
Årets ianspråktagande av underhållsfond	561 646
Summa	-9 142 041

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 142 041**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 344 839	5 827 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	464 869	404 038
Summa rörelseintäkter		6 809 708	6 231 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 787 199	-4 064 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 372 368	-1 703 724
Personalkostnader	Not 6	-188 140	-149 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-943 783	-943 783
Summa rörelsekostnader		-6 291 491	-6 860 862
Rörelseresultat		518 217	-629 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 379	16 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-673 432	-388 308
Summa finansiella poster		-667 053	-363 398
Resultat efter finansiella poster		-148 836	-992 663
Årets resultat		-148 836	-992 663



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 855 095	25 753 036
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	45 841	91 684
Summa materiella anläggningstillgångar		24 900 936	25 844 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	436 000	436 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		436 000	436 000
Summa anläggningstillgångar		25 336 936	26 280 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 653	10 324
Övriga fordringar	Not 15	217 231	83 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	442 264	372 480
Summa kortfristiga fordringar		666 148	465 871
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 045 503	1 989 862
Summa kassa och bank		2 045 503	1 989 862
Summa omsättningstillgångar		2 711 651	2 455 732
Summa tillgångar		28 048 588	28 736 452



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	277 479	277 479	
Fond för yttre underhåll	10 947 035	9 911 054	
Summa bundet eget kapital	11 224 514	10 188 533	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 993 205	-6 964 561	
Årets resultat	-148 836	-992 663	
Summa fritt eget kapital	-9 142 041	-7 957 224	
Summa eget kapital	2 082 473	2 231 309	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 392 750	12 129 249
Summa långfristiga skulder		18 392 750	12 129 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 126 499	12 918 816
Leverantörsskulder	Not 19	467 364	164 655
Skatteskulder	Not 20	29 135	42 464
Övriga skulder	Not 21	14 416	8 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	935 950	1 241 061
Summa kortfristiga skulder		7 573 364	14 375 894
Summa eget kapital och skulder		28 048 588	28 736 452



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	518 217	-629 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	943 783	943 783
	1 462 001	314 519
Erhållen ränta	7 785	22 582
Erlagd ränta	-683 725	-332 888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-201 683	76 180
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-34 920	14 409
	584 458	94 801
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-528 816	-568 816
	-528 816	-568 816
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	55 642	-474 015
Likvida medel vid årets början	1 989 862	2 463 876
Likvida medel vid årets slut	2 045 503	1 989 862
Kassa och Bank BR	2 045 503	1 989 862



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fastighetsförbättringar	Linjär	20, 25, 39, 50
Stambyte	Linjär	50
Relining	Linjär	20
Uthyrningsrum (fd studentbostäder)	Linjär	25
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Lekplats	Linjär	10
Ventilation	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 211 396	4 825 212
Hyror, bostäder	431 236	220 382
Hyror, lokaler	31 710	32 828
Hyror, garage	46 135	44 240
Hyror, p-platser	141 711	131 386
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-239 200	-153 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 358	-18 430
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 341	-1 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 120	-3 606
Rabatter	-8 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	749 670	750 668
Summa nettoomsättning	6 344 839	5 827 559

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	280 778	354 148
Övriga ersättningar	41 316	43 450
Erhållna statliga bidrag	140 006	0
Övriga rörelseintäkter	2 769	6 440
Summa övriga rörelseintäkter	464 869	404 038

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-561 646	-681 778
Reparationer	-402 406	-286 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 890	-217 601
Försäkringspremier	-97 659	-91 904
Kabel- och digital-TV	-265 830	-405 173
Radonrapport	-2 828	0
Återbäring från Riksbyggen	9 397	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 679	-23 835
Serviceavtal	-11 628	-7 590
Bevakningskostnader	-10 519	-3 794
Snö- och halkbekämpning	-9 057	-78 001
Förbrukningsinventarier	-27 464	-66 257
Vatten	-619 060	-532 170
Fastighetsel	-442 777	-648 309
Uppvärmning	-753 119	-629 485
Sophantering och återvinning	-298 370	-292 606
Förvaltningsarvode drift	-33 665	-113 236
Summa driftskostnader	-3 787 199	-4 064 277



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 166 223	-1 123 020
IT-kostnader	-8 670	-1 770
Företagsförsäkringar	-20 875	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 000	-28 875
Övriga förvaltningskostnader	-69 338	-45 933
Kreditupplysningar	-14 430	-1 724
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 606	-30 167
Kontorsmateriel	-20 428	-23 018
Telefon och porto	-2 294	-624
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 080	-27 672
Medlems- och föreningsavgifter	-8 856	-8 856
Konsultarvoden	0	-409 174
Bankkostnader	-4 570	-2 891
Summa övriga externa kostnader	-1 372 368	-1 703 724

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvoden	-72 000	-111 450
Sammanträdesarvoden	-41 250	14 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 559	-18 200
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-69 032	-29 627
Summa personalkostnader	-188 140	-149 077

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-25 000	-25 000
Avskrivningar Standardförbättringar	-872 941	-872 941
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 843	-45 843
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-943 783	-943 783

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Utdelning på föreningens andelar i Riksbyggens intresseförening, 872 garantikapitalbevis à 10 kr. Ingen utdelning år 2024.	0	8 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 720



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 673	15 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	313	181
Övriga ränteintäkter	4 393	720
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 379	16 190

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-673 432	-388 008
Övriga finansiella kostnader	0	-300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-673 432	-388 308



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 467 177	4 467 177
Mark	931 679	931 679
Tillkommande utgifter	38 946 556	38 946 556
Markanläggning	250 000	250 000
	44 595 412	44 595 412
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 595 412	44 595 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 467 177	-4 467 177
Standardförbättringar	-14 150 199	-13 277 259
Markanläggningar	-225 000	-200 000
	-18 842 376	-17 944 436
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-872 941	-872 941
Årets avskrivning markanläggningar	-25 000	-25 000
	-897 941	-897 941
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 740 317	-18 842 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 855 095	25 753 035
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	931 679	931 679
Standardförbättringar	23 923 416	24 796 357
Markanläggningar	0	25 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	1 262 000	1 262 000
Totalt taxeringsvärde	107 262 000	107 262 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 027 000</i>	<i>73 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 235 000</i>	<i>34 235 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	597 617	597 617
	597 617	597 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	597 617	597 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-505 933	-460 091
	-505 933	-460 091
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 842	-45 843
	-45 842	-45 843
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-551 775	-505 933
	-551 775	-505 933
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-551 775	-505 933
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 842	91 684
Varav		
Inventarier och verktyg	45 842	91 684

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
872 andelar/garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	436 000	436 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	436 000	436 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 655	10 324
Kundfordringar	2 998	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 653	10 324

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	217 231	83 067
Summa övriga fordringar	217 231	83 067

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	922	2 328
Förutbetalda försäkringspremier	53 806	48 928
Förutbetalda driftkostnader	10 519	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	295 580	283 622
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 608	32 785
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 496	1 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 333	3 321
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442 264	372 480

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (Nordea, Swedbank)	112 698	70 335
Transaktionskonto	1 932 805	1 919 526
Summa kassa och bank	2 045 503	1 989 862

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	24 519 249	25 048 065
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 337 000	- 428 816
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder hos kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	- 5 789 499	- 12 490 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 392 750	12 129 249

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,20%	2024-12-30	4 480 279,00	0,00	154 052,00	4 326 227,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2025-04-30	1 501 036,00	0,00	37 764,00	1 463 272,00
NORDEA	1,02%	2025-08-20	6 576 750,00	0,00	237 000,00	6 339 750,00
STADSHYPOTEK	3,83%	2027-12-01	9 450 000,00	0,00	100 000,00	9 350 000,00
NORDEA	4,01%	2028-04-19	3 040 000,00	0,00	0,00	3 040 000,00
Summa			25 048 065,00	0,00	528 816,00	24 519 249,00

*Räntesatser per 2024-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 5 789 499 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 år.

20 ÅRSREDOVISNING Riksbyggen Varbergshus nr 2

Org.nr: 749600-0873



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	461 739	154 643
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 625	10 013
Summa leverantörsskulder	467 364	164 655

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	29 135	41 303
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	1 161
Summa skatteskulder	29 135	42 464

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 792	6 792
Skuld sociala avgifter och skatter	2 953	1 995
Clearing	4 671	110
Summa övriga skulder	14 416	8 898

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	35 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 165	39 778
Upplupna elkostnader	20 091	21 638
Upplupna vattenavgifter	18 803	0
Upplupna värmekostnader	28 886	20 972
Upplupna kostnader för renhållning	7 165	0
Upplupna kostnader för administration	54 024	31 064
Upplupna revisionsarvoden	25 750	25 000
Upplupna styrelsearvoden	111 450	111 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 229	413 017
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	547 522	494 985
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	935 950	1 241 061

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	28 210 000	28 210 000



Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Lena Dahlgren

Rebecka Jangholt

Birgitta Knutsdotter

Stefan Holmkvist

Susanne Carlsson

Mikael Svensson

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

Eric Johansson
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557528921917

Dokument

Årsredovisning RBF Varbergshus nr 2
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-10-08 15:18:41 CEST (+0200) av Lena
Jinnestrand (LJ)
Färdigställt 2024-10-14 13:45:47 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Birgitta Knutsdotter (BK)
birgitta@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Birgitta Knutsdotter"
Signerade 2024-10-11 14:13:36 CEST (+0200)

Rebecka Jangholt (RJ)
rebecka@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECKA JANGHOLT"
Signerade 2024-10-08 16:55:44 CEST (+0200)

Stefan Holmkvist (SH)
stefan@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
STEFAN HOLMKVIST"
Signerade 2024-10-09 12:19:13 CEST (+0200)

Susanne Carlsson (SC)
susanne@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE CARLSSON"
Signerade 2024-10-08 19:35:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528921917

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ANDERS MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2024-10-08 15:36:31 CEST (+0200)

Lena Dahlgren (LD)
lena@brfvarbergshus2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BIRGIT JOHANNA DAHLGREN"
Signerade 2024-10-11 08:06:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Eric Robert Johansson"
Signerade 2024-10-09 17:42:47 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-10-14 13:45:47 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Johansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528924295

Dokument

Varbergshus nr 2 Revisionsberättelse 240630
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-10-08 15:22:16 CEST (+0200) av Lena
Jinnestrand (LJ)*
Färdigställt 2024-10-14 13:45:29 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Eric Robert Johansson"
Signerade 2024-10-09 17:48:26 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-10-14 13:45:29 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>



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, 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 skuldtynad 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

26 ÅRSREDOVISNING Riksbyggen Varbergshus nr 2

Org.nr: 749600-0873

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.



Riksbyggen bostadsrättsförening Varbergshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen bostadsrättsförening
Varbergshus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



