

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Falkenbergshus nr. 2  
Org nr: 749000-0952

2023-07-01 – 2024-06-30





---

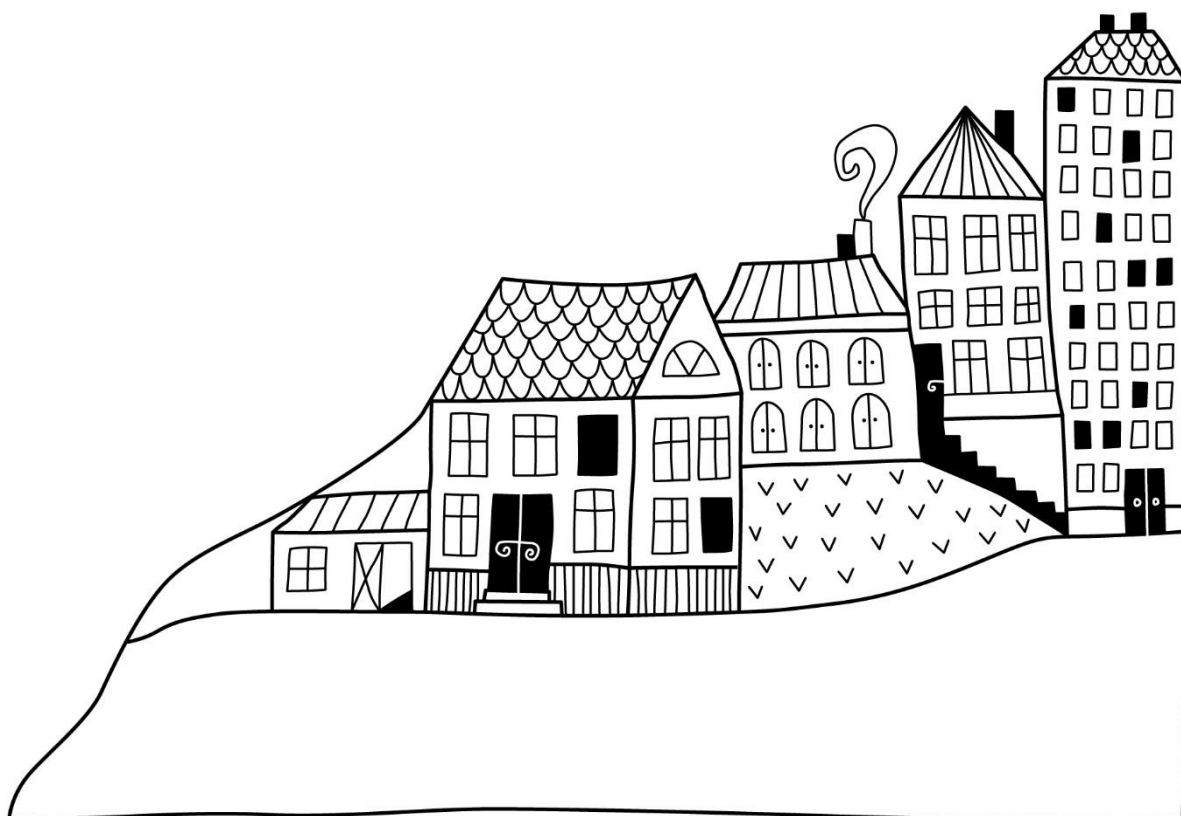
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Falkenbergshus  
nr. 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
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 bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-05-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-09.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år mest på grund av högre intäkter och lägre underhållskostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 867 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lampan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är August Bondessons väg respektive Hertings Allé i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	25
4 rum och kök	2

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	12
Antal p-platser	40

Total tomtarea	8 213 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 386 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	228 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	44 168 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 168 000 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	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
Bixia	El
Tele 2	Internetanslutning

## 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 111 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 33 311 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 110 tkr (328 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 328 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inglasning balkong	2019
Installation av IMD	2022
Tak-, och fasadrenovering	2022-2023
Solceller	2022

Under året har föreningen inte utfört några underhållsarbeten.

Planerat underhåll	År
Dörrar och belysning i trapphus	2025

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Karlsson	Ordförande	2024
Marita Lönnberg	Sekreterare	2024
Henrik Älveby	Vice ordförande	2025
Ulla Hedqvist	Ledamot	2025
Monika Törnwall	Ledamot	2024
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Anders Svensson	Suppleant	2025
Ulf Löfquist	Suppleant	2024
Jane Ekström	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024

Föreningsrevisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Gunnar Strandling	Förtroendevald revisor	2024
Carl-Johan Dymling	Revisorsuppleant	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fått utbetalt elstöd samt en momsfordran på solcellsinvestering. Föreningen har även ingått nytt avtal med Tele2 för internet-, och bredbandsuppkoppling till samtliga bostadsrättsinnehavare.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 954 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 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*	3 459	3 244	3 010	2 883	2 748
Resultat efter finansiella poster*	190	-658	-12 209	490	399
Soliditet %*	-27	-27	-24	25	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	99	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 091	1 034	968	927	887
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	351	297	257	249
Energikostnad kr/kvm*	162	164	153	121	112
Sparande kr/kvm*	240	250	166	279	254
Ränta kr/kvm	188	132	106	71	75
Skuldsättning kr/kvm*	8 151	8 323	8 496	4 955	5 052
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 700	8 884	9 068	5 289	5 392
Räntekänslighet %*	8,0	8,6	9,4	5,7	6,1

\* obligatoriska nyckeltal

### 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.

#### 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 såsom balkonginglasning och IMD-avgift.

#### Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 exkl. underhåll delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm



**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 = <3000 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	101 502	0	6 917 820	20 123	-13 072 022	-657 808
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-657 808	657 808
Reservering underhållsfond				1 110 377	-1 110 377	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						189 918
<b>Vid årets slut</b>	<b>101 502</b>	<b>0</b>	<b>6 917 820</b>	<b>1 130 500</b>	<b>-14 840 207</b>	<b>189 918</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 729 830
Årets resultat	189 918
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 110 377
<b>Summa</b>	<b>-14 650 288</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 14 650 288**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 459 012	3 244 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	502 250	416 845
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 961 262</b>	<b>3 660 927</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 269 078	-2 137 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 075 195	-975 028
Personalkostnader	Not 6	-75 663	-55 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-677 062	-692 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 096 998</b>	<b>-3 859 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>864 264</b>	<b>-198 984</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 641	15 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-679 987	-476 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-674 346</b>	<b>-458 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>189 918</b>	<b>-657 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>189 918</b>	<b>-657 808</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	20 748 731	21 708 504
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	184 450	208 250
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	-306 511
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 933 181</b>	<b>21 610 243</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	84 000	84 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 000</b>	<b>84 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 017 181</b>	<b>21 694 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9	0
Övriga fordringar	Not 16	14 908	317 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	60 133	97 582
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 050</b>	<b>415 260</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	2 562 612	1 864 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 562 612</b>	<b>1 864 259</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 637 662</b>	<b>2 279 519</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 654 843</b>	<b>23 973 762</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	101 502	101 502	
Uppskrivningsfond	6 917 820	6 917 820	
Fond för yttre underhåll	1 130 500	20 123	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>8 149 822</strong>	<strong>7 039 445</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-14 840 207	-13 072 022	
Årets resultat	189 918	-657 808	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-14 650 288</strong>	<strong>-13 729 830</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-6 500 467</strong>	<strong>-6 690 385</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 619 407	24 556 184
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>12 619 407</strong>	<strong>24 556 184</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 840 012	5 523 935
Leverantörsskulder	Not 20	19 300	8 370
Skatteskulder	Not 21	8 718	6 988
Övriga skulder	Not 22	135 453	119 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	532 419	448 925
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>17 535 902</strong>	<strong>6 107 963</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>23 654 843</strong>	<strong>23 973 762</strong>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	864 264	-198 984
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	677 062	692 388
	<b>1 541 326</b>	<b>493 403</b>
Erhållen ränta	6 165	15 536
Erlagd ränta	-695 368	-460 072
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	339 687	-252 783
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	127 243	60 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 319 053</b>	<b>-143 327</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	306 511	0
Investeringar i pågående byggnation	-306 511	306 511
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>306 511</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-620 700	-622 821
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-620 700</b>	<b>-622 821</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	698 353	-459 637
Likvida medel vid årets början	1 864 259	2 323 896
Likvida medel vid årets slut	2 562 612	1 864 259
Kassa och Bank BR	2 562 612	1 864 259



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader och badrum	Linjär	68
Bergvärme	Linjär	22
Fönster	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	15

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	3 229 272	3 075 540
Hyror, garage	61 344	39 744
Elavgifter	168 396	128 799
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 459 012</b>	<b>3 244 083</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	295 920	295 920
Övriga ersättningar	12 867	13 924
Elintäkter solceller	26 624	106 401
Erhållna statliga bidrag - elstöd	166 298	0
Övriga rörelseintäkter	540	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>502 250</b>	<b>416 845</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-867 884
Reparationer	-111 461	-131 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 700	-87 486
Försäkringspremier	-48 365	-42 815
Kabel- och digital-TV	-168 880	-165 130
Återbäring från Riksbyggen	4 678	8 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 452	-1 141
Serviceavtal	-33 228	-10 800
Snö- och halkbekämpning	-29 425	-52 133
Förbrukningsinventarier	-5 073	-3 684
Vatten	-220 572	-189 222
Fastighetsel	-366 190	-402 710
Sophantering och återvinning	-110 099	-98 211
Förvaltningsarvode drift	-89 311	-93 436
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 269 078</b>	<b>-2 137 395</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-947 671	-922 278
Arvode, yrkesrevisorer	-22 625	-29 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 697	-4 166
Kreditupplysningar	-2 895	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 470	-9 650
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-500	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	-3 888
Bankkostnader	-3 030	-4 100
Övriga externa kostnader	-70 419	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 075 195</b>	<b>-975 028</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-23 500	-16 000
Sammanträdesarvoden	-31 200	-25 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 153	0
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-13 810	-13 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 663</b>	<b>-55 100</b>

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

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-285 623	-300 948
Avskrivningar Standardförbättringar	-367 640	-367 640
Avskrivning Installationer	-23 800	-23 800
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-677 062</b>	<b>-692 388</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 168 andelar à 10 kr.	0	1 680
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 680</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 277	15 312
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	161
Övriga ränteintäkter	4 225	183
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 641</b>	<b>15 657</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-679 987	-476 117
Övriga räntekostnader	0	-43
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-679 987</b>	<b>-476 160</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 753 078	9 753 078
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	82 180	82 180
Standardförbättringar	15 238 900	15 238 900
	<b>25 074 158</b>	<b>25 074 158</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Momsavdrag solceller	- 306 511	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 767 647</b>	<b>25 074 158</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 427 935	-5 126 987
Standardförbättringar	-4 855 539	-4 487 899
Markanläggningar	0	0
	<b>-10 283 474</b>	<b>-9 614 886</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-285 623	-300 948
Årets avskrivning standardförbättringar	-367 640	-367 640
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-653 263</b>	<b>-668 588</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 936 737</b>	<b>-10 283 474</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivning	6 917 820	6 917 820
	<b>6 917 820</b>	<b>6 917 820</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 748 730</b>	<b>21 708 504</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 733 009	4 325 143
Mark	7 000 000	7 000 000
Standardförbättringar	10 015 721	10 383 361
Markanläggningar	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	168 000	168 000
	<b>44 168 000</b>	<b>44 168 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 168 000</i>	<i>34 168 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer - IMD	238 000	238 000
	<b>238 000</b>	<b>238 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>238 000</b>	<b>238 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-29 750	-5 950
	<b>-29 750</b>	<b>-5 950</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-23 800	-23 800
	<b>-23 800</b>	<b>-23 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-53 550	-5 950
	<b>-53 550</b>	<b>-29 750</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-53 550</b>	<b>-29 750</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>184 450</b>	<b>208 250</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	184 450	208 250

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-06-30	2023-06-30
Momsfordran på investeringskostnad	0	-306 511
	<b>0</b>	<b>-306 511</b>
<b>Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>0</b>	<b>-306 511</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
168 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	84 000	84 000
	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>
<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>



**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
<b>Summa Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	14 908	11 167
Momsfordringar	0	306 511
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 908</b>	<b>317 678</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 277	1 800
Förutbetalda försäkringspremier	24 275	23 343
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 936	5 735
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	25 303
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 645	35 561
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 133</b>	<b>97 582</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel *	700 000	0
Transaktionskonto	1 862 612	1 864 259
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 562 612</b>	<b>1 864 259</b>

\*Handelsbanken



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	29 459 419	25 174 763
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-238 428	-618 579
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut, Klassificerat som kortfristig skuld	-16 601 584	-4 905 356
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 619 407</b>	<b>24 556 184</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-09-01	289 728,00	0,00	11 788,00	277 940,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-09-01	737 500,00	0,00	30 000,00	707 500,00
STADSHYPOTEK	5,19%	2024-09-01	3 097 500,00	0,00	126 000,00	2 971 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-09-01	7 720 000,00	0,00	160 000,00	7 560 000,00
STADSHYPOTEK	5,10%	2024-09-30	780 628,00	0,00	8 484,00	772 144,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2025-03-01	4 358 500,00	0,00	46 000,00	4 312 500,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-30	3 196 013,00	0,00	81 428,00	3 114 585,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-09-01	5 162 750,00	0,00	107 000,00	5 055 750,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2027-03-01	4 737 500,00	0,00	50 000,00	4 687 500,00
<b>Summa</b>			<b>30 080 119,00</b>	<b>0,00</b>	<b>620 700,00</b>	<b>29 459 419,00</b>

\*Räntesatser per 24-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 238 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om totalt 16 601 584 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	19 300	8 370
<b>Summa Leverantörsskulder</b>	<b>19 300</b>	<b>8 370</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	8 718	6 988
<b>Summa Skatteskulder</b>	<b>8 718</b>	<b>6 988</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	94 605	97 305
Skuld för moms	5 981	19 829
Skuld sociala avgifter och skatter	33 392	0
Clearing	1 475	2 611
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>135 453</b>	<b>119 745</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	15 651	31 032
Upplupna driftskostnader	33 431	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 044
Upplupna elkostnader	15 749	11 428
Upplupna kostnader för renhållning	6 821	2 889
Upplupna kostnader för administration	7 978	6 824
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	1 653	54 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 869	826
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	492
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 267	309 591
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>532 419</b>	<b>448 925</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	31 346 000	31 346 000

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Mats Karlsson

---

Marita Lönnberg

---

Henrik Älveby

---

Ulla Hedqvist

---

Monika Törnwall

---

Emma Brage

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

BoRevision

---

Emil Persson  
Extern revisor

---

Lars-Gunnar Strandling  
Förtroendevald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557527683517

## Dokument

### Årsredovisning (2)

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-09-24 09:45:15 CEST (+0200) av Jane

Ekström (JE)

Färdigställt 2024-10-15 10:53:25 CEST (+0200)

## Initierare

Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

jane.ekstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Henrik Älveby (HÄ)

pinhead93@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Henrik Emil Älveby"

Signerade 2024-09-24 18:42:53 CEST (+0200)

Marita Lönnberg (ML)

mammi51@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARITA LÖNNBERG"

Signerade 2024-09-27 16:43:42 CEST (+0200)

Mats Karlsson (MK)

mats.shoppapro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS OLOF JOEL KARLSSON"

Signerade 2024-09-26 13:55:46 CEST (+0200)

Monika törnwall (Mt)

monika.twall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA TÖRNWALL"

Signerade 2024-10-08 08:31:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557527683517

Emma Brage (EB)  
emma.brage@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA BRAGE"  
Signerade 2024-10-07 15:48:16 CEST (+0200)

Ulla Hedqvist (UH)  
ullahedquist@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULLA HEDQVIST"  
Signerade 2024-09-24 09:48:32 CEST (+0200)

Lars-Gunnar Strandling (LS)  
lg.strandling2023@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "S  
LARS-GUNNAR BERGHORN STRANGLING"  
Signerade 2024-10-12 19:37:18 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Emil Persson"  
Signerade 2024-10-15 10:53:25 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 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Falkenbergshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Falkenbergshus 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr. 2, org.nr. 749000-0952

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lars-Gunnar Strandling  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557527725340

## Dokument

Revisionsberättelse Fbghus 2\_240630

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-09-24 09:48:09 CEST (+0200) av Jane Ekström (JE)

Färdigställt 2024-10-15 10:54:20 CEST (+0200)

## Initierare

Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

jane.ekstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Lars-Gunnar Strandling (LS)

lg.strandling2023@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "S LARS-GUNNAR BERGHORN STRANDLING"  
Signerade 2024-09-26 16:19:39 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"  
Signerade 2024-10-15 10:54:20 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>

