

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 5
Org nr: 749200-2238





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 5 får härmed avge
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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-28. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst på grund av ökade driftkostnader och högre räntekostnader. Föregående år mottog förening elbidrag som medförde en engångsintäkt, vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. I resultatet ingår avskrivningar med 642 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 219 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

Fastighetsuppgifter

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

Årets taxeringsvärde	88 515 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 515 000 kr

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	6 848 m ²
Total bostadsarea	6 028 m ²
Total lokalarea	1 670 m ²

Intäkter från lokallhyror utgör knappt 3 % av föreningens nettoomsättning.



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 356 tkr och planerat underhåll för 298 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 683 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 289 tkr (168 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 289 tkr (168 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	17 534
Garage och p-platser	280 628

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Svensson	Ordförande	2024
Åsa-Maria Petersson	Sekreterare	2025
Mirza Secic	Vice ordförande	2024
Alexandra Hillgren	Ledamot	2025
Nina Axelsson	Ledamot – utsedd av Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Glenn Rosmer	Suppleant	2025
Katarina Tran	Suppleant	2024
Patrik Awad	Suppleant – utsedd av Riksbyggen	2024

Revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB – Emil Persson	Extern revisor	2024
Alf Johansson	Förtroendevald revisor	2024
BoRevision AB – Magnus Emilsson	Suppleant extern revisor	2024
Jan Lager	Suppleant förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat projektering av laddstolpar. Projektanvisning har skickats ut till tre olika företag för anbud.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 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 10,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 542 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

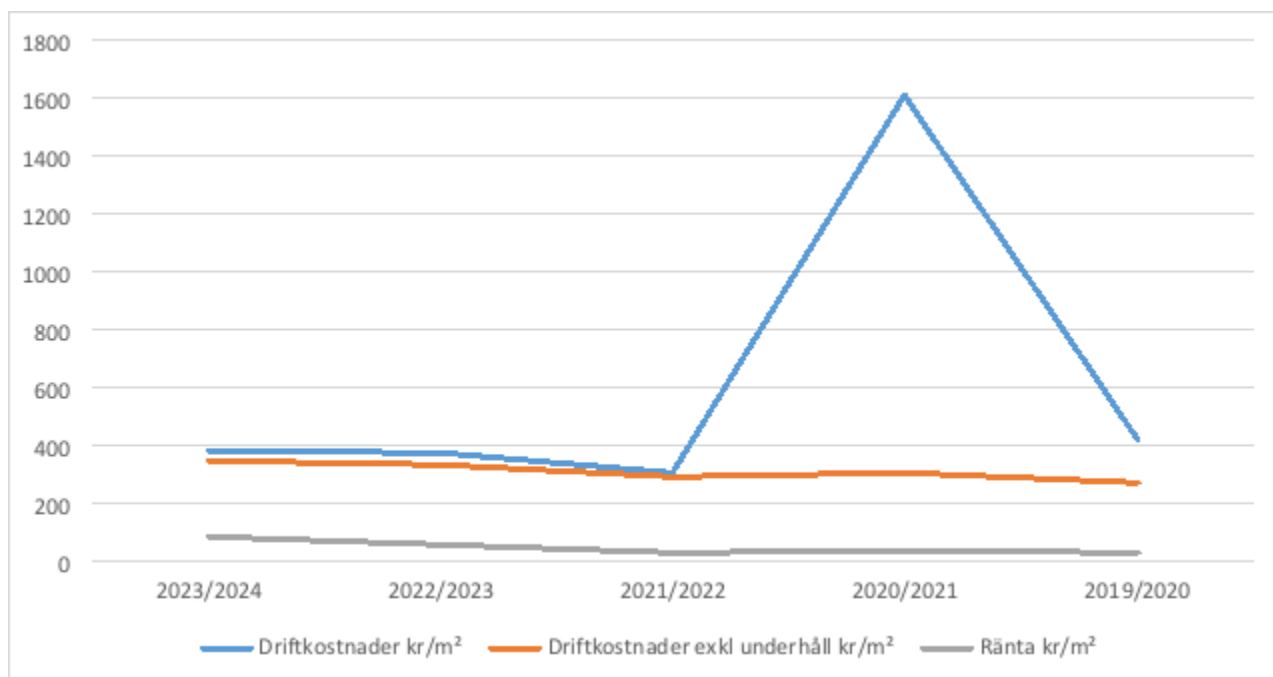


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 660	4 473	4 381	4 325	4 292
Resultat efter finansiella poster*	-422	74	490	-9 587	-818
Resultat exkl avskrivningar	219	715	1 132	-8 945	-176
Soliditet %*	-6	-3	-4	-6	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	83	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	711	683	669	660	654
Driftkostnader kr/kvm	375	370	303	1 606	413
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	337	331	285	300	268
Energikostnad kr/kvm*	141	144	116	103	99
Sparande kr/kvm*	67	132	165	144	122
Skuldsättning kr/kvm*	2 739	2 831	2 926	3 053	3 148
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 497	3 615	3 736	3 899	4 020
Räntekänslighet %*	4,9	5,3	5,6	5,9	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.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för kabel-tv och bredband). Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter från medlemmarna. För föreningen en stor andel av sina rörelseintäkter från andra källor kan det vara värt att titta på hur hållbara dessa är och vart de kommer ifrån.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Driftkostnad:

Beräknas på driftkostnader i not 4 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. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen. Här spelar föreningens avtal med leverantörer och elavtal stor roll, ett bra riktmärke 200 kronor per kvadratmeter.

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. 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). 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%

Upplysning vid förlust:

Årets resultatmässiga förlust kommer främst från att föreningen har haft högre räntekostnader, samt hade föreningen föregående året en engångsintäkt för elersättning vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Driftkostnaderna är också lite högre. Sveriges ekonomi belastades föregående år med hög inflation, vilket lett till högre kostnader. Ett negativt resultat innebär att föreningen inte sparar något eget kapital som kan användas vid framtida finansieringar av underhåll och renoveringar.

Det egna kapitalet är negativt på - 1,2 miljoner kronor. Föreningen gjorde 1 juli en höjning av avgiften med 10 % vilket kommer att bidra med kapitaltillskott till föreningen för att möjliggöra ett sparande som kan täcka framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens byggnad är i balansräkningen upptagen till ca 15 miljoner kronor i bokförtvärde. Det reela värdet på byggnaden är betydligt högre än detta. Beaktar man verkligt värde utifrån taxeringsvärde på 61,5 miljoner kronor finns det ett övervärde som inte syns i balansräkningen på ca 46,5 miljoner kronor. Tas byggnadens verkliga värde i beaktning har föreningen ett positivt eget kapital på ca 45 miljoner kronor.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 849 983	8 857 143	3 027 812	-14 552 010	73 585
Disposition enl. årsstämmobeslut				73 585	-73 585
Reservering underhållsfond			1 289 420	-1 289 420	
Ianspråktagande av underhållsfond			-298 162	298 162	
Överföring från uppskrivningsfonden		-285 714		285 714	
Årets resultat					-422 238
Vid årets slut	1 849 983	8 571 429	4 019 070	-15 183 969	-422 238

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 478 424
Årets resultat	-422 238
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 289 420
Årets ianspråktagande av underhållsfond	298 162
Årets överföring från uppskrivningsfond	285 714
Summa	-15 606 206

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 606 206**

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	4 660 427	4 472 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 760	498 227
Summa rörelseintäkter		4 835 187	4 971 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 889 616	-2 851 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-952 731	-948 870
Personalkostnader	Not 6	-154 816	-85 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-641 692	-641 692
Summa rörelsekostnader		-4 638 856	-4 527 219
Rörelseresultat		196 331	443 985
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 730
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 822	10 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 391	-402 712
Summa finansiella poster		-618 569	-370 399
Resultat efter finansiella poster		-422 238	73 585
Årets resultat		-422 238	73 585



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 362 598	15 888 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 126 600	3 242 400
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	24 026	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 513 224	19 130 890
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 086 500	1 086 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 086 500	1 086 500
Summa anläggningstillgångar		19 599 724	20 217 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	38 251	334 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	469 715	245 370
Summa kortfristiga fordringar		508 726	579 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	923 378	963 904
Summa kassa och bank		923 378	963 904
Summa omsättningstillgångar		1 432 103	1 543 739
Summa tillgångar		21 031 828	21 761 129



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 849 983	1 849 983
Uppskrivningsfond		8 571 429	8 857 143
Fond för yttre underhåll		4 019 070	3 027 812
Summa bundet eget kapital		14 440 481	13 734 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 183 968	-14 552 010
Årets resultat		-422 238	73 585
Summa fritt eget kapital		-15 606 206	-14 478 424
Summa eget kapital		-1 165 725	-743 487
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	7 131 250
Summa långfristiga skulder		0	7 131 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 081 250	14 660 000
Leverantörsskulder		460 165	80 399
Skatteskulder		23 684	20 650
Övriga skulder	Not 17	34 428	26 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	598 025	581 355
Summa kortfristiga skulder		22 197 552	15 369 284
Summa eget kapital och skulder		21 031 828	21 757 047



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	196 331	443 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	641 692	641 692
	828 023	1 085 677
Erhållen ränta	3 822	32 313
Erlagd ränta	-588 546	-373 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	67 027	-114 234
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	373 173	-140 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693 500	489 734
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-24 026	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 026	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-710 000	-730 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-40 527	-240 266
Likvida medel vid årets början	963 904	1 204 170
Likvida medel vid årets slut	923 378	963 904



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonginglasning 2012	Linjär	40
Värmesystem 2017	Linjär	35
Solceller 2017	Linjär	25
Spill- och dagvatten 2017	Linjär	55
Miljöhus 2017	Linjär	35
Uppskrivning byggnad 2019	Linjär	35

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	3 269 112	3 113 388
Hyror, lokaler	143 604	132 696
Hyror, garage	381 920	378 509
Hyror, p-platser	2 018	1 428
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 916	-7 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 003	-3 927
Bränsleavgifter, bostäder	681 792	683 266
Elavgifter	182 440	169 857
Debiterad fastighetsskatt	5 460	5 460
Summa nettoomsättning	4 660 427	4 472 977

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	150	650
Balkonginglasning	151 200	151 200
Övriga ersättningar	17 571	16 856
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-9
Erhållna statliga bidrag	0	307 076
Övriga rörelseintäkter	5 856	22 454
Summa övriga rörelseintäkter	174 760	498 227

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-298 162	-301 773
Reparationer	-355 992	-331 836
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 770	-142 736
Tomträttsavgäld	-335 160	-335 160
Försäkringspremier	-83 260	-74 483
Kabel- och digital-TV	-152 536	-140 061
Återbäring från Riksbyggen	7 700	9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 680	-5 736
Serviceavtal	-39 694	-28 654
Obligatoriska besiktningar	-146 932	-20 103
Bevakningskostnader	-18 073	-11 265
Snö- och halkbekämpning	-42 217	-43 658
Förbrukningsinventarier	-10 426	-43 634
Vatten	-137 356	-110 477
Fastighetsel	-710 228	-831 548
Uppvärmning	-192 571	-162 650
Sophantering och återvinning	-159 240	-169 217
Förvaltningsarvode drift	-63 021	-108 289
Summa driftskostnader	-2 889 616	-2 851 482



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-850 249	-830 843
IT-kostnader	-5 424	-14 677
Arvode, yrkesrevisorer	-25 787	-24 720
Övriga förvaltningskostnader	-26 918	-31 023
Kreditupplysningar	-4 867	-3 163
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 761	-15 929
Representation	-7 346	-15 001
Kontorsmateriel	-6 055	-5 465
Medlems- och föreningsavgifter	-2 664	-5 328
Bankkostnader	-4 148	-2 721
Övriga externa kostnader	-513	0
Summa övriga externa kostnader	-952 731	-948 870

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 360	0
Styrelsearvoden	-19 000	-15 300
Sammanträdesarvoden	-52 000	-36 400
Övriga ersättningar	-6 048	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 730	-12 501
Övriga kostnadsersättningar	-200	-500
Pensionskostnader	-143	0
Övriga personalkostnader	-2 300	-1 500
Sociala kostnader	-34 035	-16 974
Summa personalkostnader	-154 816	-85 175

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-285 714	-285 714
Avskrivningar tillkommande utgifter	-240 178	-240 178
Avskrivning Installationer	-115 800	-115 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-641 692	-641 692



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen	0	21 730
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	21 730

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 765 204	6 765 204
Standardförbättringar	14 155 707	14 155 707
	20 920 911	20 920 911
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 920 911	20 920 911

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 765 204	-6 765 204
Standardförbättringar	-7 124 360	-6 884 182
	-13 889 564	-13 649 385

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-240 178	-240 178
	-240 178	-240 178

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	8 857 143	9 142 857
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-285 714	-285 714
	8 571 429	8 857 143

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Uppskrivning byggnader	8 571 429	8 857 143
Standardförbättringar	6 791 169	7 031 347

Taxeringsvärden

Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	2 515 000	2 515 000

Totalt taxeringsvärde

	88 515 000	88 515 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 515 000</i>	<i>61 515 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier	129 804	129 804
Installationer	4 448 540	4 448 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 578 344	4 578 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-129 804	-129 804
Installationer	-1 220 144	-1 090 340
	-1 335 944	-1 220 144
Årets avskrivningar		
Installationer	-115 800	-115 800
	-115 800	-115 800
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-129 804	-129 804
Installationer	-1 321 940	-1 206 140
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 451 744	-1 335 944
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 126 600	3 242 400
Varav		
Installationer	3 126 600	3 242 400

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar (Avser projektering av Laddstolpar)	24 026	
Vid årets slut	24 026	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
2 173 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	1 086 500	1 086 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 086 500	1 086 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	9 886	0
Skattekonto	28 365	334 465
Summa övriga fordringar	38 251	334 465



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	43 606	39 653
Förutbetalda driftkostnader	2 118	995
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 152	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 260	37 142
Förutbetald tomträttsavgäld	167 580	167 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	469 715	245 370

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	923 378	963 904
Summa kassa och bank	923 378	963 904

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	21 081 250	21 791 250
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-20 851 250	-14 430 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 230 000	- 230 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 131 250

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 20 851 250kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89%	2024-05-10	3 525 000,00	-3 468 750,00	56 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2024-09-30	3 740 000,00	0,00	0,00	3 740 000,00
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-10-02	2 880 000,00	0,00	500 000,00	2 380 000,00
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-10-11	2 400 000,00	0,00	60 000,00	2 340 000,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2024-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-12-30	3 740 000,00	0,00	0,00	3 740 000,00
SBAB	0,89%	2025-05-09	3 506 250,00	0,00	75 000,00	3 431 250,00
SBAB	4,44%	2025-05-12	0,00	3 468 750,00	18 750,00	3 450 000,00
Summa			21 791 250,00	0,00	710 000,00	21 081 250,00

*Räntesatser per 2024-06-30

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	28 096	26 880
Skuld sociala avgifter och skatter	1 496	0
Clearing	4 836	0
Summa övriga skulder	34 428	26 880

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	71 601	37 756
Upplupna driftskostnader	1 059	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 923	2 375
Upplupna elkostnader	35 351	31 880
Upplupna värmekostnader	6 868	15 546
Upplupna kostnader för renhållning	11 436	13 186
Upplupna revisionsarvoden	25 833	19 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	62 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 875	3 167
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	403 079	395 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	598 025	581 355

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Ronny Svensson

Ronny Svensson



Mirza Secic

Nina Axelsson

Nina Axelsson

Åsa-Maria Petersson

Åsa-Maria Petersson



Alexandra Hillgren

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



Alf Johansson

Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB



Emil Persson

Extern revisor





Verification

Transaction 09222115557528883321

Document

Halmstadshus nr 5 Årsredovisning 2023-2024 för sign
Main document
22 pages
*Initiated on 2024-10-08 10:53:10 CEST (+0200) by Patrik
Awad (PA)*
Finalised on 2024-10-10 09:05:29 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Signatories

Ronny Svensson (RS)



Ronny Svensson

The name returned by Swedish BankID was "RONNY
SVENSSON"
Signed 2024-10-08 12:16:29 CEST (+0200)

Alexandra Hillgren (AH)



Alexandra Hillgren

The name returned by Swedish BankID was "Petra
Alexandra Hillgren"
Signed 2024-10-08 14:55:03 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557528883321

Mirza Secic (MS)   The name returned by Swedish BankID was "MIRZA SECIC" Signed 2024-10-08 10:55:30 CEST (+0200)	Åsa-Maria Petersson (ÅP)   The name returned by Swedish BankID was "ÅSA-MARIA PETERSSON" Signed 2024-10-08 10:56:44 CEST (+0200)
Nina Axelsson (NA)   The name returned by Swedish BankID was "Nina Charlotte Axelsson" Signed 2024-10-08 11:27:27 CEST (+0200)	Alf Johansson (AJ)   The name returned by Swedish BankID was "ALF JOHANSSON" Signed 2024-10-09 00:51:42 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557528883321

Emil Persson (EP)

?

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emil Persson', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"

Signed 2024-10-10 09:05:29 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 5 för räkenskapsåret 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 5 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad

Digitalt signerad av



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Alf Johansson
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557528875742

Document

Halmstadshus nr 5 Revisionsberättelse 240630
Main document
2 pages
Initiated on 2024-10-09 10:14:12 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)
Finalised on 2024-10-10 09:02:04 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Signatories

Alf Johansson (AJ)



The name returned by Swedish BankID was "ALF JOHANSSON"
Signed 2024-10-09 10:26:11 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2024-10-10 09:02:04 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Halmstadshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Halmstadshus nr 5 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

