

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening
Falkenbergshus nr 7
Org.nr: 716407-9951



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 7 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 1976-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-31.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående års framförallt beroende på att föreningen genomför målning och renovering av fasader samt har fått ökade räntekostnader vid omläggning av lån som förfallit under räkenskapsåret.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 934 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 293 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brattalyckan 4 och 5 i Falkenbergs kommun innehållande 94 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Skrädda Stavas väg, Lilla Finas väg, Kindbons väg och Edvards väg i Falkenberg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	15
4 rum och kök	22
5 rum och kök	21
6 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	107

Tomtarea
Total tomtarea 27 582 m²

Bostäder bostadsrätt 9 656 m²
Total bostadsarea 9 656 m²

Garagelokaler 1 404 m²
Total lokalarea 1 404 m²

Årets taxeringsvärde 152 028 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 152 028 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice, drift
Falkenberg Energi och Bixia	El
Telia	TV, telefoni, bredband

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 593 tkr och planerat underhåll för 3 123 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 57 785 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 926 tkr (174 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 174 kr/m².



Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2021 - 2022	Föreningen har genomfört ett byte av samtliga tak under åren 2021 och 2022 till en kostnad av drygt 21 miljoner kronor.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Fasadrenovering	2 863 116
Grävarbete för laddstolpar	159 609

Under året har föreningen påbörjat fasadrenovering och målning av cirka hälften av bostadshusen. Denna del av projektet beräknas vara klar under hösten 2024 och kosta cirka 4 miljoner kr. Föreningen har också installerat åtta laddstationer på parkeringen vid Petters väg.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltytor	2026 - 2027	Föreningen planerar att byta ut all asfalt på området under de kommande åren, cirka 1,5 miljoner kronor.
Fasadrenovering	2025 - 2026	Föreningen planerar att genomföra renovering och målning av resterande husfasader under kommande år.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Abrahamsson	Ordförande	2024
Eva-Lisa Palmin	Sekreterare	2024
Karin Green	Vice ordförande	2025
Markus Johansson	Ledamot	2024
Bengt Johansson	Ledamot	2024
Sven Lundberg	Ledamot	2025
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erica Hallbäck	Suppleant	2024
Linda Baltzar	Suppleant	2025
Mikael Larsson	Suppleant	2025
Lena Jinnestrand	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Exern revisor	2024
Kerstin Pålsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Krantz	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Glenn Zander-Palmin	2024
Kent Cedqvist	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 en renovering och målning av fasaderna på delar av området. De berörda adresserna är Edwards väg 2-12, Skrädda Stavas väg 1-19, Lilla Finas väg 1-11 och 2-16 samt Kindbons väg 1-7 och 2-8, det vill säga det nedre området.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 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 att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 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.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 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 att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 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 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

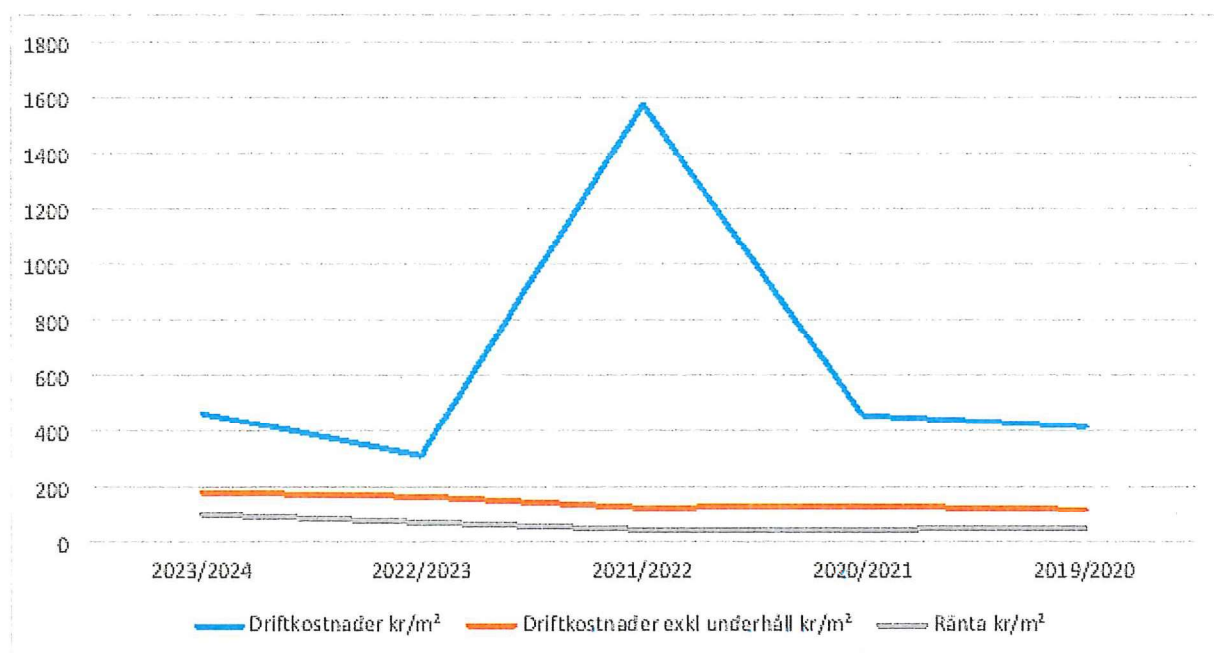


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 570	7 214	7 082	6 944	6 658
Resultat efter finansiella poster*	-640	932	-12 685	-416	-262
Soliditet %*	44	45	42	14	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	748	712	698	684	654
Energikostnad kr/kvm*	14	15	15	9	8
Sparande kr/kvm*	309	314	385	374	355
Skuldsättning kr/kvm*	2 861	2 911	2 956	2 416	2 449
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 277	3 334	3 386	2 768	2 805
Räntekänslighet %*	4,4	4,7	4,9	4,0	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen har de senaste åren gjort flera minusresultat, framför allt beroende på stora och nödvändiga underhållsåtgärder med byte av tak, renovering av garage och renovering och målning av fasader. Styrelsen har dock tagit ett strategiskt beslut om att under ett antal år höja månadsavgifterna för att komma i nivå med det nödvändiga inflöde av kapital som krävs för en bostadsrättsförening i denna åldersklass. Från år 2020 har månadsavgifterna höjts med 14%. Fler avgiftshöjningar är att vänta, dock kan inte storleken med exakthet anges.

[Signature]

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	965 943	0	33 749 790	2 106 673	-10 966 349	931 915
Disposition enl. årsstämmobeslut					931 915	-931 915
Reservering underhållsfond				1 926 179	-1 926 179	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 106 673	2 106 673	
Årets resultat						-640 143
Vid årets slut	965 943	0	33 749 790	1 926 179	-9 853 940	-640 143

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 034 434
Årets resultat	-640 143
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 926 179
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 106 673
Summa	-10 494 083

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 10 494 083
--	---------------------

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	7 570 452	7 214 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 397	76 984
Summa rörelseintäkter		7 658 850	7 291 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 096 635	-3 427 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 201 218	-1 152 171
Personalkostnader	Not 6	-105 005	-111 265
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-933 546	-940 957
Summa rörelsekostnader		-7 336 403	-5 631 749
Rörelseresultat		322 447	1 659 485
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63 083	33 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 025 673	-763 508
Summa finansiella poster		-962 590	-727 571
Resultat efter finansiella poster		-640 143	931 915
Årets resultat		-640 143	931 915

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 951 258	55 771 605
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	341
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	125 611
Summa materiella anläggningstillgångar		54 951 258	55 897 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	141 500	141 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 500	141 500
Summa anläggningstillgångar		55 092 758	56 039 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 038	558
Övriga fordringar	Not 16	85 452	7 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	425 054	446 729
Summa kortfristiga fordringar		514 544	454 499
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 298 955	3 544 210
Summa kassa och bank		4 298 955	3 544 210
Summa omsättningstillgångar		4 813 499	3 998 709
Summa tillgångar		59 906 256	60 037 767

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		965 943	965 943
Uppskrivningsfond		33 749 790	33 749 790
Fond för yttre underhåll		1 926 179	2 106 673
Summa bundet eget kapital		36 641 912	36 822 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 853 940	−10 966 349
Årets resultat		−640 143	931 915
Summa fritt eget kapital		−10 494 083	−10 034 434
Summa eget kapital		26 147 829	26 787 972
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 342 054	24 635 717
Summa långfristiga skulder		29 342 054	24 635 717
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 302 540	7 564 377
Leverantörsskulder	Not 20	960 139	34 925
Skatteskulder	Not 21	16 754	13 743
Övriga skulder	Not 22	195 927	308 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	941 013	692 990
Summa kortfristiga skulder		4 416 373	8 614 078
Summa eget kapital och skulder		59 906 256	60 037 767

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	333 776	1 657 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	933 546	940 957
	1 267 322	2 598 248
Erhållen ränta	49 542	23 134
Erlagd ränta	-1 014 299	-756 716
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 899	-94 406
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	989 027	-1 280 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 297 491	489 410
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-112 857	0
Investeringar i pågående byggnation	125 611	-125 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 754	-125 611
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-497 900
Upptagna lån	-555 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 500	-497 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	754 745	-134 101
Likvida medel vid årets början	3 544 210	3 678 311
Likvida medel vid årets slut	4 298 955	3 544 210
Kassa och Bank BR	4 298 955	3 544 210
Differens	0	0

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	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	10, 20, 50
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

EP

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	7 219 445	6 875 208
Hyror, garage	345 740	346 180
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 712	-7 137
Elavgifter	20 979	0
Summa nettoomsättning	7 570 452	7 214 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	300	1 000
Övriga ersättningar	34 944	41 117
Återvunna fordringar	0	777
Övriga rörelseintäkter	53 153	34 090
Summa övriga rörelseintäkter	88 397	76 984

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-3 123 197	-1 597 435
Reparationer	-592 511	-582 099
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-191 500	-187 646
Försäkringspremier	-148 508	-132 878
Kabel- och digital-TV	-293 274	-293 275
Pcb/Radonsanering	-2 195	-19 416
Återbäring från Riksbyggen	12 618	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 239	-5 195
Serviceavtal	-24 646	-17 663
Obligatoriska besiktningar	-80 426	-82 031
Bevakningskostnader	-5 195	0
Snö- och halkbekämpning	-46 590	-71 084
Statuskontroll	-156 101	-21 594
Förbrukningsinventarier	-44 950	-32 549
Vatten	-17 249	-22 482
Fastighetsel	-138 128	-141 644
Sophantering och återvinning	-242 543	-207 582
Förvaltningsarvode drift	0	-22 783
Summa driftskostnader	-5 096 635	-3 427 357

EP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-931 698	-891 897
Företagsförsäkringar	-52 561	-48 121
Övriga riskkostnader	-74 985	-74 985
Arvode, yrkesrevisor	-20 625	-24 070
Övriga förvaltningskostnader	-65 862	-27 723
Kreditupplysningar	-563	-37 346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 195	-23 163
Representation	-2 170	-189
Kontorsmateriel	-4 480	-2 921
Telefon och porto	-6 878	-5 682
Medlems- och föreningsavgifter	-6 768	-6 768
Bankkostnader	-4 210	-4 963
Övriga externa kostnader	-10 224	-4 344
Summa övriga externa kostnader	-1 201 218	-1 152 171

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-74 300	-74 300
Övriga ersättningar	-1 974	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 687	-6 390
Övriga personalkostnader	-2 700	-12 450
Sociala kostnader	-19 344	-18 125
Summa personalkostnader	-105 005	-111 265

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-527 532	-527 532
Avskrivning Markanläggningar	-59 392	-50 928
Avskrivning Markinventarier	-14 901	-14 901
Avskrivningar tillkommande utgifter	-331 380	-331 380
Avskrivning Maskiner och inventarier	-341	-16 217
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-933 546	-940 957

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 283 andelar à 10 kr. Ingen utdelning år 2024.	0	2 830
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 830

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	61 970	32 709
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	270	37
Övriga ränteintäkter	843	361
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 083	33 107

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 025 661	-763 464
Övriga finansiella kostnader	-12	-44
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 025 673	-763 508



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 739 379	27 739 379
Mark	34 026 000	34 026 000
Standardförbättringar	14 438 830	14 438 830
Markanläggningar	1 018 558	1 018 558
Markinventarier	149 008	149 008
	77 371 775	77 371 775
Årets anskaffningar		
Markanläggning, laddstolpar	112 857	0
	112 857	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 484 632	77 371 775
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 442 923	-11 915 392
Standardförbättringar	-8 854 036	-8 522 657
Markanläggningar	-198 905	-147 978
Markinventarier	-104 306	-89 406
	-21 600 170	-20 675 433
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-527 532	-527 532
Årets avskrivning standardförbättringar	-331 380	-331 380
Årets avskrivning markanläggningar	-59 392	-50 928
Årets avskrivning markinventarier	-14 901	-14 901
	-933 205	-924 741
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 533 375	-21 600 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 951 257	55 771 601
Varav		
Byggnader	14 768 925	15 296 456
Mark	34 026 000	34 026 000
Standardförbättringar	5 253 414	5 584 794
Markanläggningar	873 118	819 653
Markinventarier	29 801	44 702
Taxeringsvärden		
Bostäder	148 200 000	148 200 000
Lokaler	3 828 000	3 828 000
Totalt taxeringsvärde	152 028 000	152 028 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 660 000</i>	<i>106 660 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 368 000</i>	<i>45 368 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	60 600	60 600
Dator	20 486	20 486
	81 086	81 086
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 086	81 086
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-60 600	-48 480
Dator	-20 145	-16 047
	-80 745	-64 527
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-12 120
Dator	341	-4 097
	341	-16 217
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-60 600	-60 600
Dator	-20 145	-20 144
	-80 745	-80 744
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-80 745	-80 744
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	341
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Dator	0	341

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Pågående arbete, laddstolpar	0	125 611
Vid årets slut	0	125 611

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
283 andelar/garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	141 500	141 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	141 500	141 500

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 038	0
Kundfordringar	0	558
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 038	558

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	7 212	7 212
Andra kortfristiga fordringar	26 225	0
Avräkning lön	52 015	0
Summa övriga fordringar	85 452	7 212

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	32 433	18 892
Förutbetalda försäkringspremier	77 764	70 744
Förutbetalda driftkostnader	18 746	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	237 670	228 179
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 879	48 879
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 563	80 035
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	425 054	446 729

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankkonto SBAB, Nordea	1 882 421	1 834 277
Transaktionskonto Swedbank	2 416 534	1 709 932
Summa kassa och bank	4 298 955	3 544 210



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	31 644 594	32 200 094
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-511 820	-474 704
Nästa års omförhandlingar av långsiktiga skulder till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-1 790 720	-7 089 673
Långfristig skuld vid årets slut	29 342 054	24 635 717

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-12-30	1 834 400,00	0,00	43 680,00	1 790 720,00
SWEDBANK	4,63%	2026-02-25	905 095,00	0,00	80 000,00	825 095,00
SBAB	3,83%	2027-01-14	7 760 000,00	0,00	160 000,00	7 600 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-03-30	3 054 964,00	0,00	34 424,00	3 020 540,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	6 371 462,00	0,00	70 600,00	6 300 862,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2028-01-30	1 874 500,00	0,00	46 000,00	1 828 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2029-01-30	7 089 673,00	0,00	80 796,00	7 008 877,00
SBAB	1,29%	2030-05-09	3 310 000,00	0,00	40 000,00	3 270 000,00
Summa			32 200 094,00	0,00	555 500,00	31 644 594,00

*Räntesatser per 2024-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 1 790 720 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	417 433	25 634
Ej reskontraförda leverantörsskulder	542 706	9 291
Summa leverantörsskulder	960 139	34 925

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	16 754	12 900
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	843
Summa skatteskulder	16 754	13 743

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	182 527	263 943
Skuld för moms	11 146	3 382
Skuld sociala avgifter och skatter	973	39 824
Skuld till medlem	1 281	894
Summa övriga skulder	195 927	308 043

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	17 987	0
Upplupna räntekostnader	35 270	23 896
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 900	12 374
Upplupna elkostnader	10 251	8 090
Upplupna kostnader för renhållning	16 308	4 893
Upplupna kostnader för administration	177 013	30 466
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	74 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 869	6 768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	570 116	588 503
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	941 013	692 990

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	35 808 000	35 808 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga större, oväntade händelser inträffat.

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 23/9 2024
Ort och datum

Mia Abrahamsson

Mia Abrahamsson

Karin Green

Karin Green

Bengt Johansson

Bengt Johansson

Mikael Svensson

Mikael Svensson

Eva-Lisa Palmin

Eva-Lisa Palmin

Sven Lundberg

Sven Lundberg

Markus Johansson

Markus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/9 2024

Kerstin Pålsson

Kerstin Pålsson
Förtroendevald revisor

Emil Persson

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 7, org.nr. 716407-9951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 7 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 revisionssed 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 7 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falkenberg den 27/9 2024



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kerstin Pålsson
Av föreningen vald revisor

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 fastighetsservice 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.

Riksbyggen bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen bostadsrättsförening
Falkenbergshus nr 7 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

