

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ullaredshus nr 1
Org nr: 716408-0348





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ullaredshus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-11.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 189 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ullared 1:140 i Falkenbergs kommun med därpå uppförda två byggnader med 14 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Landbogatan i Ullared.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	7
Total tomtarea	3 246 m ²
Total bostadsarea	1 078 m ²
Årets taxeringsvärde	8 017 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 168 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 139 tkr (129 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 129 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Johansson	Ordförande	2026
Björn Jönsson	Vice ordförande	2025
Sven-Erland Johansson	Ledamot	2025
Andreas Ottosson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson	Suppleant	2026
Marita Ansebor	Suppleant	2025

Revisorer		Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB		
Emil Persson	Extern revisor	2025
Bo Liljedahl	Förtroendevald revisor	2025
BoRevision i Sverige AB		
Jesper Andreasson	Suppleant extern revisor	2025
Benny Rybäck	Suppleant förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser under året som väsentligt påverkar föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

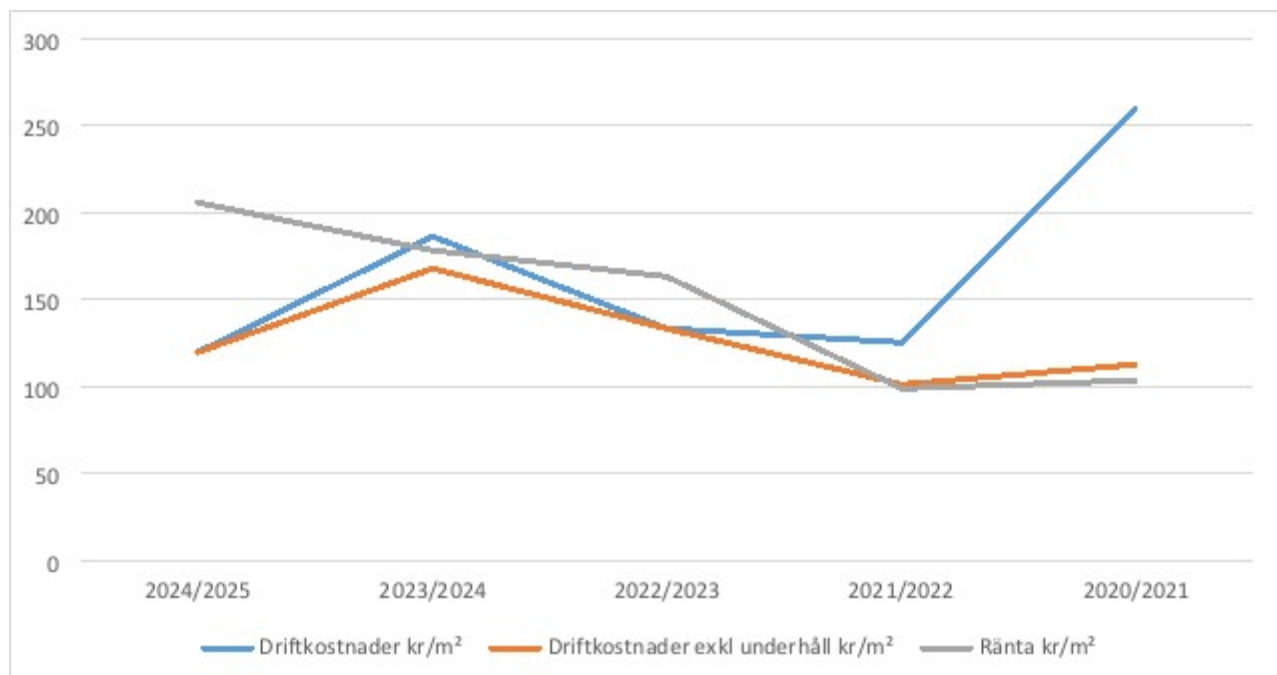
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	844	807	782	766	737
Resultat efter finansiella poster*	6	-113	9	106	-65
Resultat exkl avskrivningar	189	72	194	292	121
Soliditet %*	7	7	8	8	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	96	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	746	724	710	683
Driftkostnader kr/kvm	119	185	133	125	260
Energikostnad kr/kvm*	11	9	11	6	7
Sparande kr/kvm*	184	85	180	295	259
Skuldsättning kr/kvm*	5 321	5 460	5 600	5 739	5 879
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 321	5 460	5 600	5 739	5 879
Räntekänslighet %*	6,9	7,3	7,7	8,1	8,6

* 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. Får 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 992	890 816	-477 178	-113 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			-113 016	113 016
Reservering underhållsfond		138 953	-138 953	
Årets resultat				6 050
Vid årets slut	138 992	1 029 769	-729 147	6 050

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-590 194
Årets resultat	6 050
Årets fondreservering enligt stadgarna	-138 953
Summa	-723 097

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 723 097**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	844 181	807 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 346	33 426
Summa rörelseintäkter		853 527	840 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-128 298	-199 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 371	-339 820
Personalkostnader	Not 6	-49 106	-38 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-191 956	-185 451
Summa rörelsekostnader		-626 731	-763 466
Rörelseresultat		226 796	77 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	656	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-221 402	-191 411
Summa finansiella poster		-220 746	-190 207
Resultat efter finansiella poster		6 050	-113 016
Årets resultat		6 050	-113 016



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 012 683	6 195 321
Summa materiella anläggningstillgångar		6 012 683	6 195 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		6 033 683	6 216 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 265	52 312
Övriga fordringar	Not 13	43 171	42 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	64 854	66 041
Summa kortfristiga fordringar		114 290	160 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	236 705	219 309
Summa kassa och bank		236 705	219 309
Summa omsättningstillgångar		350 995	380 208
Summa tillgångar		6 384 680	6 596 530



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 992	138 992
Fond för yttre underhåll		1 029 769	890 816
Summa bundet eget kapital		1 168 761	1 029 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-729 147	-477 178
Årets resultat		6 050	-113 016
Summa fritt eget kapital		-723 097	-590 194
Summa eget kapital		445 664	439 614
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 422 000	5 735 592
Summa långfristiga skulder		2 422 000	5 735 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 313 592	150 508
Leverantörsskulder	Not 17	65 965	83 418
Skatteskulder	Not 18	4 580	3 828
Övriga skulder	Not 19	7 982	46 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	124 895	137 314
Summa kortfristiga skulder		3 517 014	421 324
Summa eget kapital och skulder		6 384 678	6 596 530



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	226 796	77 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	182 638	185 451
	409 434	262 641
Erhållen ränta	656	1 204
Erlagd ränta	-219 098	-186 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 992	77 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	46 609	-92 785
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-69 697	139 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 904	123 844
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-150 508	-150 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 508	-150 508
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	17 396	-26 664
Likvida medel vid årets början	219 309	245 973
Likvida medel vid årets slut	236 705	219 309
Kassa och Bank BR	236 705	219 309



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
Byggnader	Linjär	100
Fönsterbyte	Linjär	30
Ramp	Linjär	10
Dörrbyte	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	836 136	803 916
Pant- och överlåtelseavgifter	8 047	3 319
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Summa nettoomsättning	844 181	807 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	9 346	33 426
Summa övriga rörelseintäkter	9 346	33 426

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-19 207
Reparationer	-3 625	-8 582
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 051	-24 651
Vägavgifter	-5 250	-5 250
Försäkringspremier	-19 790	-18 344
Kabel- och digital-TV	-9 912	-9 912
Återbäring från Riksbyggen	700	1 610
Snö- och halkbekämpning	-5 745	-10 477
Förbrukningsinventarier	-7 374	-3 369
Vatten	-1 013	-250
Fastighetsel	-11 130	-9 422
Sophantering och återvinning	-36 441	-35 536
Fastighetsskötsel	-4 668	-56 507
Summa driftskostnader	-128 298	-199 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-188 463	-178 596
Arvode, yrkesrevisorer	-18 100	-21 272
Övriga förvaltningskostnader	-28 693	-62 770
Kreditupplysningar	-5 180	-3 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 030	-3 318
Representation	0	-252
Kontorsmateriel	-1 130	-1 120
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 487	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Konsultarvoden	0	-25 000
Bankkostnader	-2 281	-2 326
Advokat och rättegångskostnader	0	-40 772
Summa övriga externa kostnader	-257 371	-339 820



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-20 600	-17 150
Sammanträdesarvoden	-18 500	-12 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-10 006	-7 849
Summa personalkostnader	-49 106	-38 299

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Nedskrivningar	-9 318	0
Avskrivning Byggnader	-48 178	-48 178
Avskrivningar tillkommande utgifter	-134 460	-137 273
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-191 956	-185 451

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	100
Ränteintäkter skattekonto	625	907
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	656	1 204

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-221 319	-191 381
Dröjsmålsräntor	-83	-30
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-221 402	-191 411



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 990 710	3 990 710
Mark	10 300	10 300
Standardförbättringar	4 061 938	4 061 938
	8 062 948	8 062 948
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 062 948	8 062 948
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 194 896	-1 146 718
Standardförbättringar	-672 731	-535 458
	-1 867 627	-1 682 176
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-48 178	-48 178
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-137 273	-137 273
	-185 451	-185 451
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 050 265	-1 867 627
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 012 683	6 195 321
Varav		
Byggnader	2 747 637	2 795 814
Mark	10 300	10 300
Standardförbättringar	3 254 747	3 389 207
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 017 000	8 217 000
Totalt taxeringsvärde	8 017 000	8 217 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 617 000</i>	<i>1 617 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
42 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr	21 000	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	21 000	21 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 859	42 447
Kundfordringar	10 724	9 865
Nedskrivning av kundfordringar	-9 318	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 265	52 312

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	43 171	42 546
Summa övriga fordringar	43 171	42 546

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 182	9 608
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 871	45 360
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 652	1 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 149	9 422
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 854	66 041

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	236 705	219 309
Summa kassa och bank	236 705	219 309

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	5 735 592	5 886 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 508	-150 508
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-3 163 084	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 422 000	5 735 592

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-04-30	2 391 860,00	0,00	79 508,00	2 312 352,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2025-10-30	960 240,00	0,00	15 000,00	945 240,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2027-09-01	2 534 000,00	0,00	56 000,00	2 478 000,00
Summa			5 886 100,00	0,00	150 508,00	5 735 592,00

*Räntesatser per 2025-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 508 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 3 163 084 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.



Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	65 965	83 418
Summa leverantörsskulder	65 965	83 418

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	3 828	3 828
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	24 051	0
Debiterad preliminärskatt	-23 299	0
Summa skatteskulder	4 580	3 828

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 982	7 982
Skuld sociala avgifter och skatter	0	52
Avräkning hyror och avgifter	0	38 221
Summa övriga skulder	7 982	46 255

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	28 877	26 573
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 987
Upplupna elkostnader	800	728
Upplupna vattenavgifter	0	577
Upplupna kostnader för renhållning	0	590
Upplupna revisionsarvoden	21 010	20 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 673
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 208	64 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 895	137 314

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	6 413 000	6 413 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Styrelsen beslutade 2025-10-08 att årsredovisningen var klar för signering.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ullared

Christina Johansson

Björn Jönsson

Sven-Erland Johansson

Andreas Ottosson

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

Bo Liljedahl
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor





Verification

Document ID 09222115557560001859

Document

Årsredovisning Ullaredshus nr 1 2024-2025

Main document

20 pages

Initiated on 2025-10-17 09:47:46 CEST (+0200) by Patrik

Awad (PA)

Finalised on 2025-10-21 10:42:56 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Christina Johansson (CJ)

stinalisan@hotmail.com

+46702343238



The name returned by Swedish BankID was "Anna Lena Christina Johansson"

Signed 2025-10-17 09:50:36 CEST (+0200)

Björn Jönsson (BJ)

bjornjonsson@telia.com

+46702364476



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN JÖNSSON"

Signed 2025-10-17 11:38:33 CEST (+0200)

Sven Johansson (SJ)

sven-erland.j@telia.com

+46703046536



The name returned by Swedish BankID was "SVEN ERLAND JOHANSSON"

Signed 2025-10-17 09:49:57 CEST (+0200)

Andreas Ottosson (AO)

andreas.ottosson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS OTTOSSON"

Signed 2025-10-20 08:29:50 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557560001859

Bo Liljedahl (BL)
bo.liljedahl@gmail.com
+46733829352



The name returned by Swedish BankID was "BO
LILJEDAHL"
Signed 2025-10-20 10:00:00 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se
+46709117808



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil
Persson"
Signed 2025-10-21 10:42:56 CEST (+0200)

This verification was issued 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 Ullaredshus nr 1, org.nr. 716408-0348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ullaredshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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. Revisornas 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 Ullaredshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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, 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.

Ullared

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Liljedahl
Av föreningen vald revisor



Verification

Document ID 09222115557560174239

Document

Ullaredshus nr 1 Revisionsberättelse 250630

Main document

2 pages

Initiated on 2025-10-20 11:20:14 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)

Finalised on 2025-10-21 10:42:23 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Bo Liljedahl (BL)

bo.liljedahl@gmail.com

+46733829352



The name returned by Swedish BankID was "BO LILJEDAHL"

Signed 2025-10-20 11:22:17 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se

+46709117808



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

Signed 2025-10-21 10:42:23 CEST (+0200)

This verification was issued 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 Ullaredshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ullaredshus nr 1 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

