

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening
Falkenbergshus 5
Org nr: 7490000911



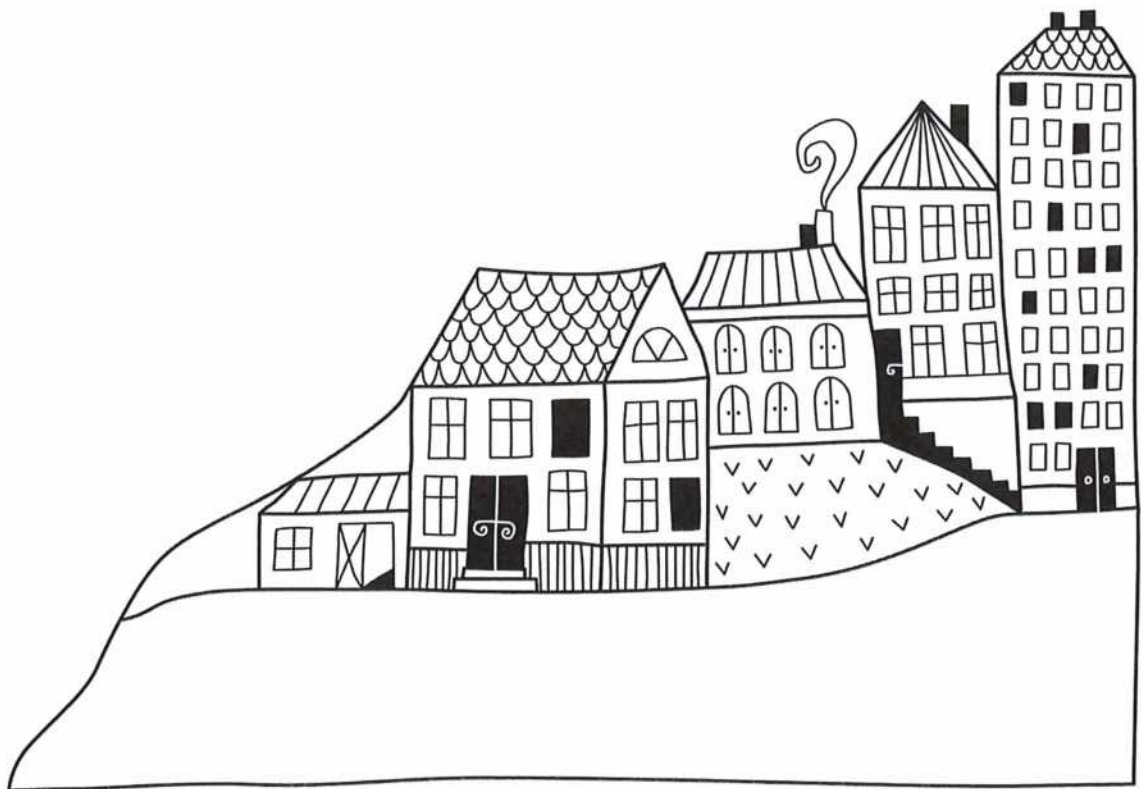
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassafflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Falkenbergshus 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1971-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-10.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a ökade intäkter och lägre kostnader för reparationer och underhåll.

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 redovisningsed.

I resultatet ingår avskrivningar med 766 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Relingen 1 och 2 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 72 lägenheter, 2 lokaler och ett bageri. Byggnaderna är uppförda 1968, bageriet år 2014. Fastighetens adress är Strandridaregatan 2 A-C och 4 A-C, Vegagatan 21, 23 A-C, 27 A-C och 29 A-C i Falkenberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	45
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	46

Total tomtarea 25 276 m²

Total bostadsarea 5 810 m²

Total lokalarea 976 m²

Årets taxeringsvärde 78 038 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 038 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Västra Bageriet	393

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Falkenbergs Energi	El
Felix Lundgren	Trädgårdsskötsel
Telia	Bredbandsanslutning



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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 61 932 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 064 tkr (304 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 304 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation IMD	2022
Tak- och fasadarbete	2021
Solceller	2021
Entrépartier	2019

Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2025 - 2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Uno Karlsson	Ordförande	2025
Britta Nyman	Sekreterare	2025
Tommy Johansson	Vice ordförande	2025
Ann-Christin Pergadis	Ledamot	2024
Andreas Ottosson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Bjurklint	Suppleant	2025
Hans-Olof Bengtsson	Suppleant	2024
Jonathan Hautefaye	Suppleant	2025
Jane Ekström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024
Lars Karlsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision		2024
Inge Karlqvist		2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Föreningen har fått utbetalt elstöd om 310.747 kr samt en momsfordran på 200.478 kr.
Västra Bageriets hyresavtal avslutas 2024-06-30. Ny hyresgäst tillträder 2024-07-01.
Marken har skrivits upp till ett värde av 22.631.155 kr

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 882 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 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*	5 710	5 514	5 306	5 266	5 167
Resultat efter finansiella poster*	1 989	514	-9 755	1 230	778
Soliditet %*	59	-4	-7	48	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	92	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	927	893	859	852	835
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	315	357	314	323	387
Energikostnad kr/kvm*	150	161	159	115	97
Sparande kr/kvm*	360	278	267	281	346
Ränta kr/kvm	36	28	24	19	23
Skuldsättning kr/kvm*	2 284	2 323	2 475	1 230	1 249
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 668	2 714	2 891	1 437	1 459
Räntekänslighet %*	2,9	3,0	3,4	1,7	1,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter såsom IMD-avgift för elförbrukning.

Driftkostnad kr/kvm:

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



Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

EF

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	634 973	0	0	2 490 119	-4 272 779	513 937
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					513 937	-513 937
Reservering underhållsfond				2 064 390	-2 064 390	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			22 631 155			
Årets resultat						1 989 020
Vid årets slut	634 973	0	22 631 155	4 554 509	-5 823 232	1 989 020

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 758 842
Årets resultat	1 989 020
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 064 390
Summa	-3 834 212

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 834 212**

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	5 710 438	5 514 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 789	101 548
Summa rörelseintäkter		6 075 227	5 615 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 133 494	-3 019 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 040 637	-1 089 325
Personalkostnader	Not 6	-100 700	-119 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-765 884	-775 908
Summa rörelsekostnader		-4 040 716	-5 004 119
Rörelseresultat		2 034 512	611 677
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	2 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	200 802	92 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-246 294	-192 885
Summa finansiella poster		-45 492	-97 740
Resultat efter finansiella poster		1 989 020	513 937
Årets resultat		1 989 020	513 937

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 265 320	8 574 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 750	221 850
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	-200 478
Summa materiella anläggningstillgångar		30 461 070	8 595 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		30 569 070	8 703 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	452	28 544
Övriga fordringar	Not 16	624 129	298 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	362 663	347 017
Summa kortfristiga fordringar		987 244	674 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 798 841	6 469 204
Summa kassa och bank		8 798 841	6 469 204
Summa omsättningstillgångar		9 786 086	7 143 684
Summa tillgångar		40 355 156	15 847 483

g

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		634 973	634 973
Uppskrivningsfond		22 631 155	0
Fond för yttre underhåll		4 554 509	2 490 119
Summa bundet eget kapital		27 820 637	3 125 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 823 232	-4 272 779
Årets resultat		1 989 020	513 937
Summa fritt eget kapital		-3 834 212	-3 758 842
Summa eget kapital		23 986 425	-633 750
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 189 030	15 501 598
Summa långfristiga skulder		7 189 030	15 501 598
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 312 568	265 068
Leverantörsskulder	Not 20	259 817	21 264
Skatteskulder	Not 21	13 634	11 361
Övriga skulder	Not 22	9 104	12 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	584 577	669 515
Summa kortfristiga skulder		9 179 700	979 635
Summa eget kapital och skulder		40 355 156	15 847 483

JP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 034 512	611 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	765 884	775 908
	2 800 396	1 387 585
Erhållen ränta	204 644	51 011
Erlagd ränta	-246 294	-185 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-316 606	-250 556
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	152 566	-94 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 594 706	907 651
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	200 478	0
Investeringar i pågående byggnation	-200 478	200 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	200 478
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-265 068	-1 028 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 068	-1 028 330
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 329 638	79 799
Likvida medel vid årets början	6 469 204	6 389 404
Likvida medel vid årets slut	8 798 841	6 469 204
Kassa och Bank BR	8 798 841	6 469 204

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	50
Standardförbättringar	Linjär	28, 40
Markanläggningar	Linjär	20
Solceller	Linjär	15
IMD	Linjär	10

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	5 121 828	4 996 932
Hyrer, lokaler	203 310	187 260
Hyrer, garage	151 800	151 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 477	-7 301
Rabatter	-21 600	-7 200
Elavgifter	266 577	193 307
Summa nettoomsättning	5 710 438	5 514 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	14 683	15 689
Elintäkter solceller	29 935	68 916
Erhållna statliga bidrag - elstöd	310 747	0
Övriga rörelseintäkter	9 425	16 943
Summa övriga rörelseintäkter	364 789	101 548

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-600 000
Reparationer	-287 527	-469 840
Självrisk	-1 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 740	-138 788
Försäkringspremier	-85 143	-77 114
Kabel- och digital-TV	-205 861	-209 410
Återbäring från Riksbyggen	7 567	10 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 743	-4 773
Obligatoriska besiktningar	0	-3 750
Snö- och halkbekämpning	-47 930	-77 649
Förbrukningsinventarier	-9 736	-19 686
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 642
Vatten	-324 442	-295 995
Fastighetsel	-690 587	-793 445
Sophantering och återvinning	-167 804	-150 144
Förvaltningsarvode drift	-170 549	-187 684
Summa driftskostnader	-2 133 494	-3 019 519

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-954 042	-999 898
Annonsering och reklam	-963	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-31 250
Övriga förvaltningskostnader	-36 994	-29 274
Kreditupplysningar	-3 688	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 679	-11 991
Kontorsmateriel	-217	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 184
Bankkostnader	-4 276	-5 547
Övriga externa kostnader	-963	-5 430
Summa övriga externa kostnader	-1 040 637	-1 089 325

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-42 050	-45 000
Sammanträdesarvoden	-17 700	-22 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 450	-32 325
Övriga kostnadsersättningar	-175	-800
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-16 325	-18 342
Summa personalkostnader	-100 700	-119 367

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-97 760	-107 784
Avskrivning Markanläggningar	-32 638	-32 638
Avskrivningar Standardförbättringar	-609 386	-609 386
Avskrivning Installationer	-26 100	-26 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-765 884	-775 908

EF

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 216 andelar à 10 kr.	0	2 160
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	2 160

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	185 671	92 142
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	950	0
Övriga ränteintäkter	14 181	843
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	200 802	92 985

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-246 294	-192 885
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 294	-192 885

Not 11 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 437 403	8 437 403
Mark	139 845	139 845
Standardförbättringar	17 549 736	17 549 736
Markanläggning	652 756	652 756
	26 779 740	26 779 740
Årets anskaffningar		
Byggnader – momsavdrag solceller	-200 478	0
Standardförbättringar	0	0
Markanläggning		0
	-200 478	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 579 262	26 779 740

9

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 982 319	-6 874 535
Standardförbättringar	-10 930 021	-10 320 635
Markanläggningar	-292 973	-260 335
	-18 205 313	-17 455 505

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-97 760	-107 784
Årets avskrivning standardförbättringar	-609 386	-609 386
Årets avskrivning markanläggningar	-32 638	-32 638
	-739 784	-749 808

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Årets uppskrivning mark	22 631 155	
	22 631 155	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	1 156 846	1 455 084
Mark	22 771 000	139 845
Standardförbättringar	6 010 329	6 619 715
Markanläggningar	327 145	359 783

Taxeringsvärden

Bostäder	75 600 000	75 600 000
Lokaler	2 438 000	2 438 000

Totalt taxeringsvärde

	78 038 000	78 038 000
varav byggnader	55 267 000	55 267 000
varav mark	22 771 000	22 771 000

EP

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	261 000	261 000
	261 000	261 000
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	261 000	261 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-39 150	-13 050
	-39 150	13 050
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 100	-26 100
	-26 100	-26 100
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-65 250	-39 150
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 250	-39 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	195 750	221 850
Varav		
Installationer	195 750	221 850

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Investeringskostnad solceller momsavdrag	0	-200 478
Vid årets slut	0	-200 478

JS

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
216 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	108 000	108 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	108 000	108 000

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Hyres-och avgiftsfordringar	452	28 544
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	452	28 544

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Investeringsmoms solceller		200 478
Skattekonto	624 129	98 441
Summa övriga fordringar	624 129	298 919

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	52 023	55 865
Förutbetalda försäkringspremier	45 080	40 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 038	224 707
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 431	14 122
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 091	12 261
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 663	347 017

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel*	5 383 674	5 195 656
Transaktionskonto	3 415 167	1 273 547
Summa kassa och bank	8 798 841	6 469 204

*SBAB

SP

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	15 501 598	15 766 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 068	-265 068
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-8 221 500	
Långfristig skuld vid årets slut	7 189 030	15 501 598

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03%	2025-07-17	4 371 166,00	0,00	91 068,00	4 280 098,00
SBAB	0,82%	2024-07-17	8 395 500,00	0,00	174 000,00	8 221 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,44%	2026-03-31	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			15 766 666,00	0,00	265 068,00	15 501 598,00

*Räntesatser per 2024-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 068 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 8 221 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	259 817	21 264
Summa leverantörsskulder	259 817	21 264

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	13 634	11 361
Summa skatteskulder	13 634	11 361

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	2 301	11 763
Skuld sociala avgifter och skatter	6 803	664
Summa övriga skulder	9 104	12 427

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	11 100	11 100
Upplupna driftskostnader	20 138	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 781	20 188
Upplupna elkostnader	18 746	15 218
Upplupna vattenavgifter	0	13 378
Upplupna kostnader för renhållning	9 451	3 957
Upplupna kostnader för administration	7 881	27 882
Upplupna revisionsarvoden	20 500	20 500
Upplupna styrelsearvoden	34 934	101 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 978	655
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	424 068	455 137
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	584 577	669 515

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	17 047 000	17 047 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

9

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 2024-09-26

Ort och datum

Hans Uno Karlsson

Hans Uno Karlsson

Britta Nyman

Britta Nyman

Tommy Johansson

Tommy Johansson

JONATHAN HAUTEFAYE

Ann-Christin Pergadis

Ann-Christin Pergadis

Andreas Ottosson

Andreas Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-10

Emil Persson

Emil Persson
Extern revisor
BoRevision

Lars Karlsson

Lars Karlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 5, org.nr. 749000-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 5 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 5 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 10 / 10 2024

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Karlsson
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 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 Falkenbergshus 5

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

