

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 1
Org nr: 749200-2246

2024-07-01 – 2025-06-30





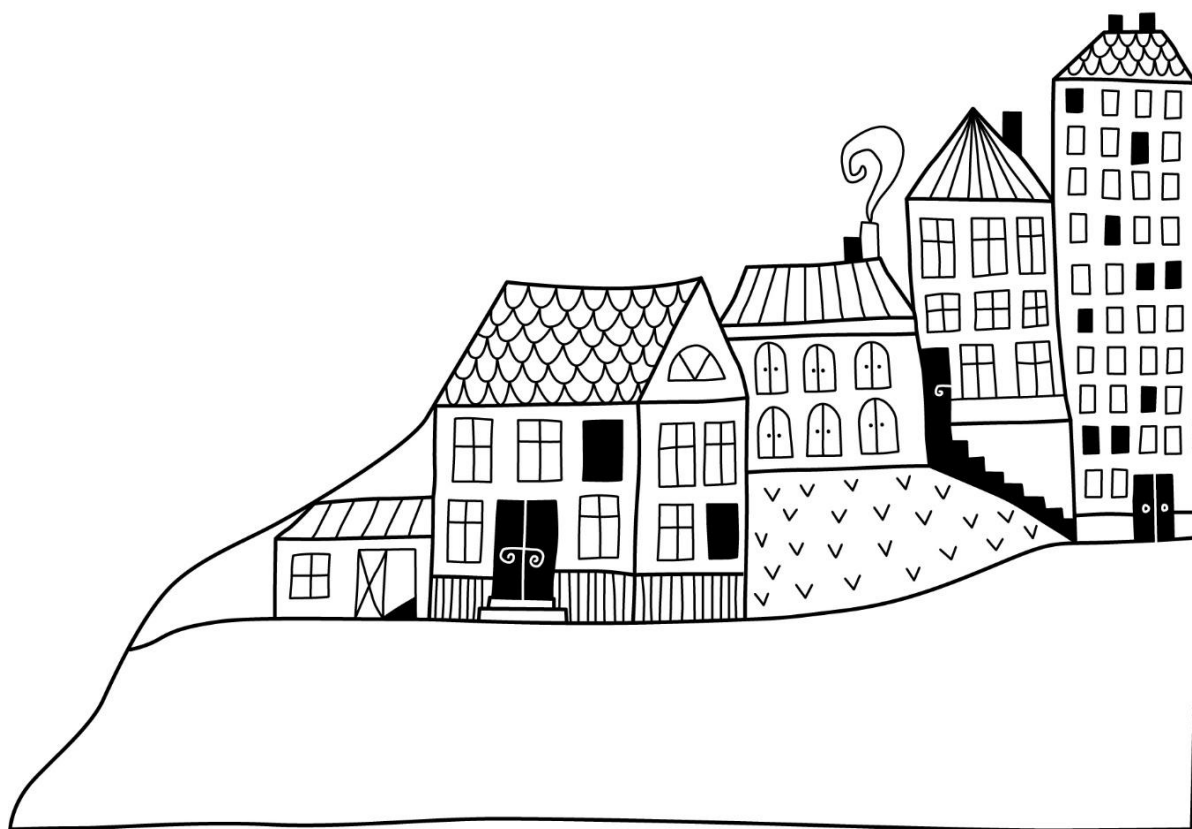
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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 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 1941-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-15. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Föreningen gör i år ett positivt resultat 738 tkr vilket är en följd av att föreningen haft mindre underhållskostnader jämfört med tidigare år samt att styrelsen jobbat med att stärka föreningens ekonomi. I resultatet ingår avskrivningar med 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 954 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

Det egna kapitalet i föreningens redovisning är förbrukat och är negativ på – 4,9 mkr. Ett negativt eget kapital kommer ifrån att föreningen haft planerade underhåll som inte täckts av eget sparande. Styrelsen har jobbat aktivt senaste åren med förbättra resultatet och därför bygga upp sitt egna kapital. Det som inte syns i redovisningen är att föreningen har ett övervärde på byggnaden, dvs bokfört värde understiger marknadsvärde. Skulle föreningen skriva upp byggnaden till taxeringsvärde som är ca 35 mkr, skulle föreningen haft marknadsvärdet i redovisningen hade det egna kapitalet varit positivt.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granaten 4 i Halmstads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med totalt 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Slåttervägen 4A-B, 6A-B och 8A-B i Halmstad.

Årets taxeringsvärde	46 056 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 492 000 kr

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	36
3 rum och kök	15
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	8
Antal p-platser	38

Total tomtarea	6 167 m ²
Total bostadsarea	3 527 m ²
Total lokalarea	366 m ²

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 142 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 27 465 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 916 tkr (235 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 916 tkr (235 kr/m²).

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	68 429
Låssystem	11 612
Vattenbrunn	47 500
Stam i källare	9 129
Återbetalning utebliven ommålning	-125 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Strömberg	Ordförande	2025
William Sundén	Sekreterare	2026
Ali Noursina	Vice ordförande	2025
Maria Johansson	Ledamot	2026
Billy Green	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlie Drab	Suppleant	2026
Sverker Axelsson	Suppleant	2025

Revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Persson - BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2025
Ulf Johansson	Förtroendevald revisor	2025
Magnus Emilsson - BoRevision i Sverige AB	Suppleant extern revisor	2025
Gustav Trojefors	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

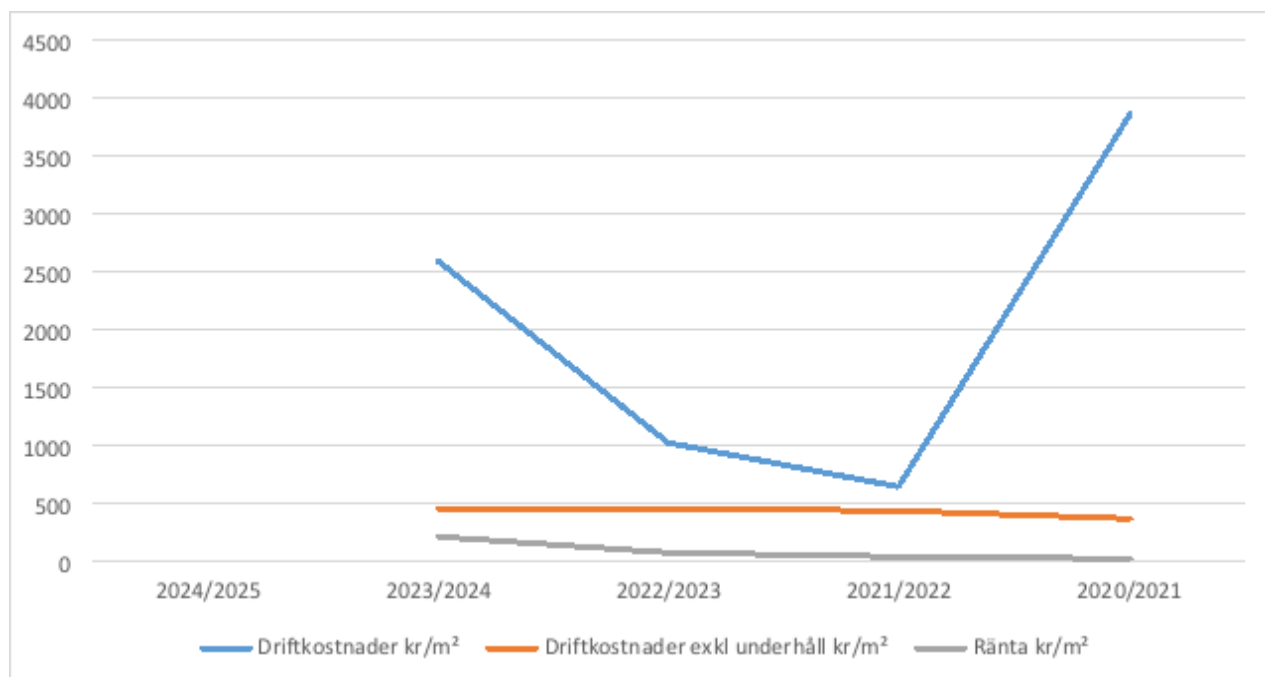


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 120	3 673	3 021	2 767	2 718
Resultat efter finansiella poster*	738	-8 026	-2 062	-724	-13 521
Resultat exkl avskrivningar	954	-7 827	-1 789	-388	-13 185
Soliditet %*	-28	-33	13	22	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 121	999	828	754	741
Driftkostnader kr/kvm	427	2 580	1 017	641	3 856
Energikostnad kr/kvm*	227	221	233	229	186
Sparande kr/kvm*	247	137	106	109	120
Ränta kr/kvm	211	203	68	26	11
Skuldsättning kr/kvm*	5 603	5 694	3 739	3 819	3 895
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 218	6 318	4 148	4 237	4 322
Räntekänslighet %*	5,5	6,3	5,0	5,6	5,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Driftkostnad:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 949	13 313 460	0	-11 040 766	-8 026 074
Disposition enl. årsstämmobeslut				-8 026 074	8 026 074
Reservering underhållsfond			915 514	-915 514	
Ianspråktagande av underhållsfond			-11 670	11 670	
Årets resultat					737 622
Vid årets slut	77 949	13 313 460	903 844	-19 970 684	737 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 066 840
Årets resultat	737 622
Årets fondreservering enligt stadgarna	-915 514
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 670
Summa	-19 233 062

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 233 062**

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	4 119 883	3 673 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	171 874
Summa rörelseintäkter		4 119 983	3 844 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 669 542	-10 093 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-594 889	-566 024
Personalkostnader	Not 6	-78 838	-76 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-216 828	-199 526
Summa rörelsekostnader		-2 560 098	-10 936 158
Rörelseresultat		1 559 885	-7 091 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 233	7 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-825 496	-941 910
Summa finansiella poster		-822 263	-934 830
Resultat efter finansiella poster		737 622	-8 026 074
Årets resultat		737 622	-8 026 074



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 054 298	16 271 126
Summa materiella anläggningstillgångar		16 054 298	16 271 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		16 135 298	16 352 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	220	220
Övriga fordringar	Not 13	20 477	189 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	177 949	215 587
Summa kortfristiga fordringar		198 646	404 848
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 314 347	520 785
Summa kassa och bank		1 314 347	520 785
Summa omsättningstillgångar		1 512 994	925 633
Summa tillgångar		17 648 291	17 277 759



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 949	77 949
Uppskrivningsfond		13 313 460	13 313 460
Fond för yttre underhåll		903 844	0
Summa bundet eget kapital		14 295 253	13 391 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−19 970 684	−11 040 766
Årets resultat		737 622	−8 026 074
Summa fritt eget kapital		−19 233 062	−19 066 840
Summa eget kapital		−4 937 809	−5 675 431
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 929 500	14 279 500
Leverantörsskulder	Not 17	159 863	178 815
Skatteskulder	Not 18	8 227	12 214
Övriga skulder	Not 19	15 934	10 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	472 576	472 000
Summa kortfristiga skulder		18 586 100	14 953 190
Summa eget kapital och skulder		17 648 291	17 277 759



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 559 885	-7 091 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	216 828	199 526
	1 776 713	-6 891 718
Erhållen ränta	1 767	7 080
Erlagd ränta	-826 638	-910 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 842	-7 795 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	207 668	-183 516
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-15 948	-936 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 143 562	-8 915 087
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-296 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-296 600
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Upptagna lån	0	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	7 650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	793 562	-1 561 687
Likvida medel vid årets början	520 785	2 082 472
Likvida medel vid årets slut	1 314 347	520 785



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
Markanläggningar 2007	Linjär	20
Fönster 2003	Linjär	20
Relining 2009	Linjär	15
Tvättstugor 2011	Linjär	20
Frånluftsåtervinning 2017	Linjär	40
IMD – Tappvatten	Linjär	10

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	3 015 360	2 646 693
Hyror, lokaler	39 762	46 074
Hyror, garage	33 052	33 600
Hyror, p-platser	45 600	47 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 860	-12 860
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 704	-6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-113	-4 481
Bränsleavgifter, bostäder	513 132	514 041
Vattenavgifter	83 563	0
Elavgifter	169 034	188 418
Kabel-tv-avgifter	174 312	174 312
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	62 742	46 352
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-10
Summa nettoomsättning	4 119 883	3 673 039

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
El-ersättning	0	171 874
Övriga rörelseintäkter	100	0
Summa övriga rörelseintäkter	100	171 874

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-11 670	-8 363 400
Reparationer	-141 607	-179 319
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 656	-94 940
Försäkringspremier	-57 298	-53 111
Kabel- och digital-TV	-187 942	-177 608
Återbäring från Riksbyggen	2 100	4 683
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 181	-10 439
Serviceavtal	-22 483	-32 990
Sotning	-2 515	-2 426
Obligatoriska besiktningar	-52 130	-90 248
Snö- och halkbekämpning	-20 984	-39 964
Förbrukningsinventarier	-7 082	-2 777
Vatten	-180 108	-139 608
Fastighetsel	-422 448	-421 611
Uppvärmning	-284 372	-305 336
Sophantering och återvinning	-161 466	-165 188
Fastighetsskötsel	-13 700	-19 403
Summa driftskostnader	-1 669 542	-10 093 684

Not 5 Övriga externa kostnader



	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-498 463	-477 916
IT-kostnader	0	-7 880
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-29 554
Övriga förvaltningskostnader	-54 228	-30 940
Kreditupplysningar	-887	-375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 041	-7 733
Representation	0	-2 088
Kontorsmateriel	0	-4 595
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	-1 944
Bankkostnader	-3 383	-2 999
Summa övriga externa kostnader	-594 889	-566 024

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-33 500	-35 500
Sammanträdesarvoden	-27 450	-22 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-17 888	-16 374
Summa personalkostnader	-78 838	-76 924

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-66 001	-66 001
Avskrivningar tillkommande utgifter	-150 827	-133 526
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-216 828	-199 526

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	1 466	3 337
Ränteintäker skattekonto	1 767	3 743
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 233	7 080

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-825 016	-793 640
Dröjsmålsränta leverantörsskulder	-480	-40
Övriga finansiella kostnader	0	-148 230
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-825 496	-941 910

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 738 617	1 738 617
Mark	83 540	83 540
Anslutningsavgifter	500 000	500 000
Standardförbättringar	8 904 020	8 607 420
Markanläggning	1 320 011	1 320 011
	12 546 188	12 249 588
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, IMD- Tappvatten	0	296 600
	0	296 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 546 188	12 546 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 738 617	-1 738 617
Anslutningsavgifter	-500 000	-500 000
Standardförbättringar	-6 161 792	-6 028 266
Markanläggningar	-1 188 114	-1 122 113
	-9 588 523	-9 388 996
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättringar	-150 827	-133 526
Årets avskrivning markanläggningar	-66 001	-66 001
	-216 828	-199 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 805 351	--9 588 523
Uppskrivningar		
Vid årets början	13 313 460	13 313 460
Årets uppskrivning mark	0	0
Vid årets slut	13 313 460	13 313 460
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 054 298	16 174 052
Varav		
Mark	13 397 000	13 397 000
Standardförbättringar	2 591 401	2 762 228
Markanläggningar	65 897	131 897
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 400 000	47 800 000
Lokaler	656 000	692 000
Totalt taxeringsvärde	46 056 000	48 492 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 393 000</i>	<i>32 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 663 000</i>	<i>16 084 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag	2025-06-30	2024-06-30
162 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 000	81 000
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	220	220
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	220	220
Not 13 Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	16 520	189 041
Momsfordringar	3 957	0
Summa övriga fordringar	20 477	189 041
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 466	0
Förutbetalda försäkringspremier	29 481	27 817
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 232	122 261
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	46 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 770	18 529
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 949	215 587
Not 15 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	900 000	0
Transaktionskonto	414 347	520 785
Summa kassa och bank	1 314 347	520 785



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	21 929 500	22 279 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-17 579 500	-13 929 500
Långfristig skuld vid årets slut	4 000 000	8 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,11%	2025-09-02	4 250 000,00	0,00	0,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2025-09-02	5 317 000,00	0,00	0,00	5 317 000,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-09-03	4 712 500,00	0,00	350 000,00	4 362 500,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2025-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2026-09-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			22 279 500,00	0,00	350 000,00	21 929 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 17 579 500 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	159 863	178 815
Summa leverantörsskulder	159 863	178 815

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	9 800	12 214
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	99 656	0
Debiterad preliminärskatt	-101 229	0
Summa skatteskulder	8 227	12 214



Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	15 356	15 356
Skuld för moms	0	-4 796
Skuld sociala avgifter och skatter	1	1
Clearing	577	100
Summa övriga skulder	15 934	10 661

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	64 714	65 856
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 191
Upplupna elkostnader	28 408	30 106
Upplupna värmekostnader	10 320	9 010
Upplupna kostnader för renhållning	12 368	11 741
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72	2 194
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 693	312 902
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 576	472 000

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	22 542 000	22 542 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inget väsentligt skett.



Styrelsens underskrifter

Styrelsen beslutade 2025-11-03 att årsredovisningen var klar för signering.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Elin Strömberg

William Sundén

Maria Johansson

Ali Noursina

Billy Green

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

Gustav Trojefors
Förtroendevald revisorsuppleant

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor





Verification

Document ID 09222115557561360385

Document

Årsredovisning, Halmstadshus nr 1 2024-2025 för sign
Main document
22 pages
Initiated on 2025-11-04 12:59:29 CET (+0100) by Patrik
Awad (PA)
Finalised on 2025-11-10 16:02:02 CET (+0100)

Initiator

Patrik Awad (PA)
Riksbyggen
patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Elin Strömberg (ES)
elin.stromberg@asperofriskolor.se
+46732630666



The name returned by Swedish BankID was "ELIN
STRÖMBERG"
Signed 2025-11-04 13:21:08 CET (+0100)

Ali Noursina (AN)
noursina.ali@gmail.com
+46734793707



The name returned by Swedish BankID was "Ali
Noursina"
Signed 2025-11-04 15:37:49 CET (+0100)

William Sundén (WS)
williamsunden@hotmail.com
+46706606951



The name returned by Swedish BankID was "William Lars
Martin Sundén"
Signed 2025-11-04 13:22:08 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
maria.v.johansson@hotmail.com
+46707397225



The name returned by Swedish BankID was "MARIA
JOHANSSON"
Signed 2025-11-05 18:47:44 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557561360385

Billy Green (BG)
billy.green@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Billy
Torbjörn Green"
Signed 2025-11-04 15:48:41 CET (+0100)

Gustav Trojefors (GT)
gustav.trojefors@hotmail.com
+46725357023



The name returned by Swedish BankID was "Gustav Jon
Alexander Trojefors"
Signed 2025-11-05 18:55:22 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil
Persson"
Signed 2025-11-10 16:02:02 CET (+0100)

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 Halmstadshus nr 1, org.nr. 749200-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Gustav Trojefors
Av föreningen vald revisor



Verification

Document ID 09222115557561358921

Document

Halmstadshus nr 1 Revisionsberättelse 250630
Main document
2 pages
Initiated on 2025-11-07 08:21:49 CET (+0100) by Patrik
Awad (PA)
Finalised on 2025-11-10 16:01:36 CET (+0100)

Initiator

Patrik Awad (PA)
Riksbyggen
patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Gustav Trojefors (GT)
gustav.trojefors@hotmail.com
+46725357023



The name returned by Swedish BankID was "Gustav Jon
Alexander Trojefors"
Signed 2025-11-07 08:49:10 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil
Persson"
Signed 2025-11-10 16:01:36 CET (+0100)

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 Halmstadshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Halmstadshus 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

