

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 3
Org nr: 749200-2279





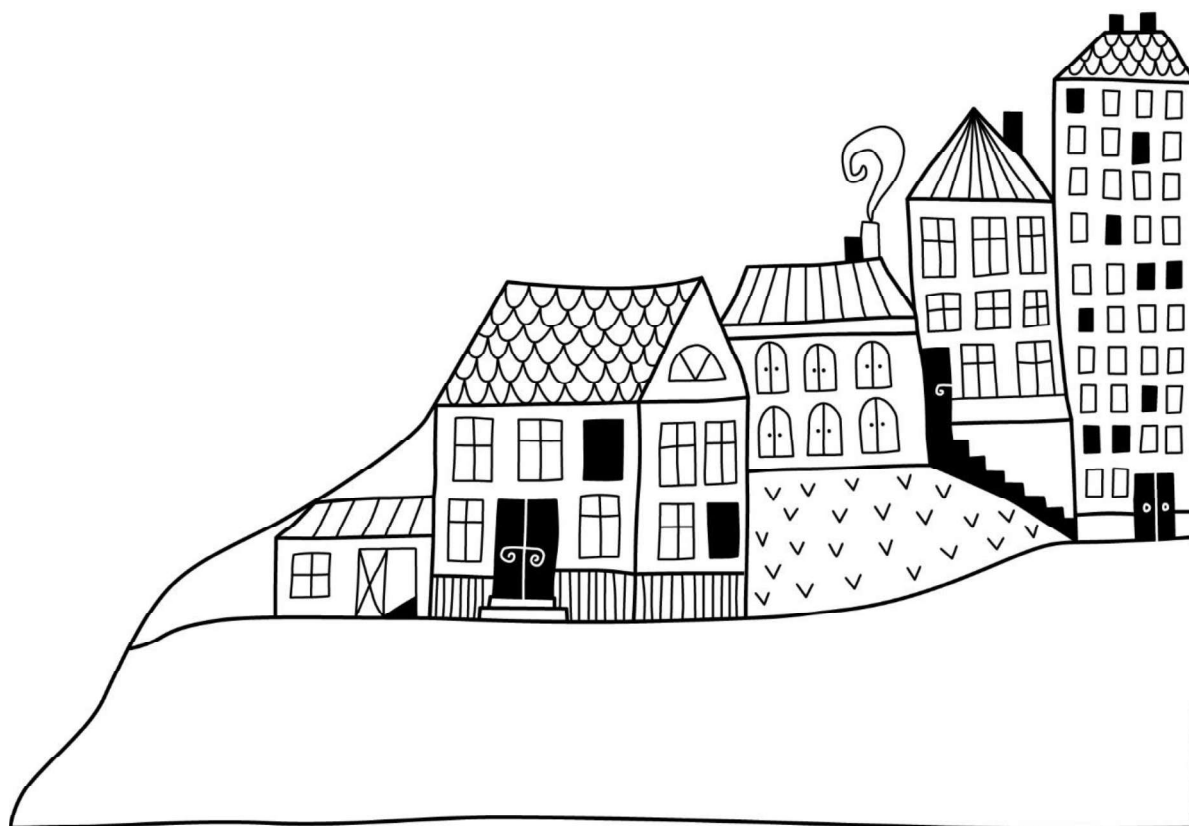
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Halmstadshus nr
3 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 249 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -1 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höghuset 2 i Halmstads kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter och fyra lokaler. Byggnaden är uppförd 1961. Adressen är Hemmansvägen 1 i Halmstad.

Årets taxeringsvärde 29 402 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 402 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
2 rum och kök	14	Antal lokaler	4
3 rum och kök	14	Antal garage	18

Total tomtarea 4 616 m²

Total bostadsarea 1 983 m²

Total lokalarea 1 007 m²

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 327 tkr och planerat underhåll för 1 437 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 753 tkr för de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 492 tkr (165 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 492 tkr (165 kr/m²). Genomsnittlig avsättning för föreningar av jämförbar storlek och ålder är 159 kr/kvm.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	5 776
Gemensamma utrymmen	5 603
Installationer	302 500
Husropp utvändigt	1 122 705

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Enis Bektas	Ordförande	2024
Emelie Östergren	Sekreterare	2024
Hampus Ingvarsson	Vice ordförande	2025
Edita Karanana	Ledamot	2025
Axel Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Cristin Nilsson	Suppleant	2024
Jan Wikingsson	Suppleant	2025
Romario Hulea	Suppleant	2025
Patrik Awad	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB – Emil Persson	Extern revisor	2024
Mensur Kapetanovic	Förtroendevald revisor	2024
Sadzida Kapetanovic	Suppleant förtroendevald revisor	2024
BoRevision AB – Magnus Emilsson	Suppleant extern revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört större underhåll, där fasaden blivit renoverad samt har det utförts religning av golvbrunnar. Föregående år uppläts en lokal vilket har påverkat årsavgifterna väsentlig i jämförelse med föregående år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftsökning på 7,5 %.

Årsavgiften bostadsrätter för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

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

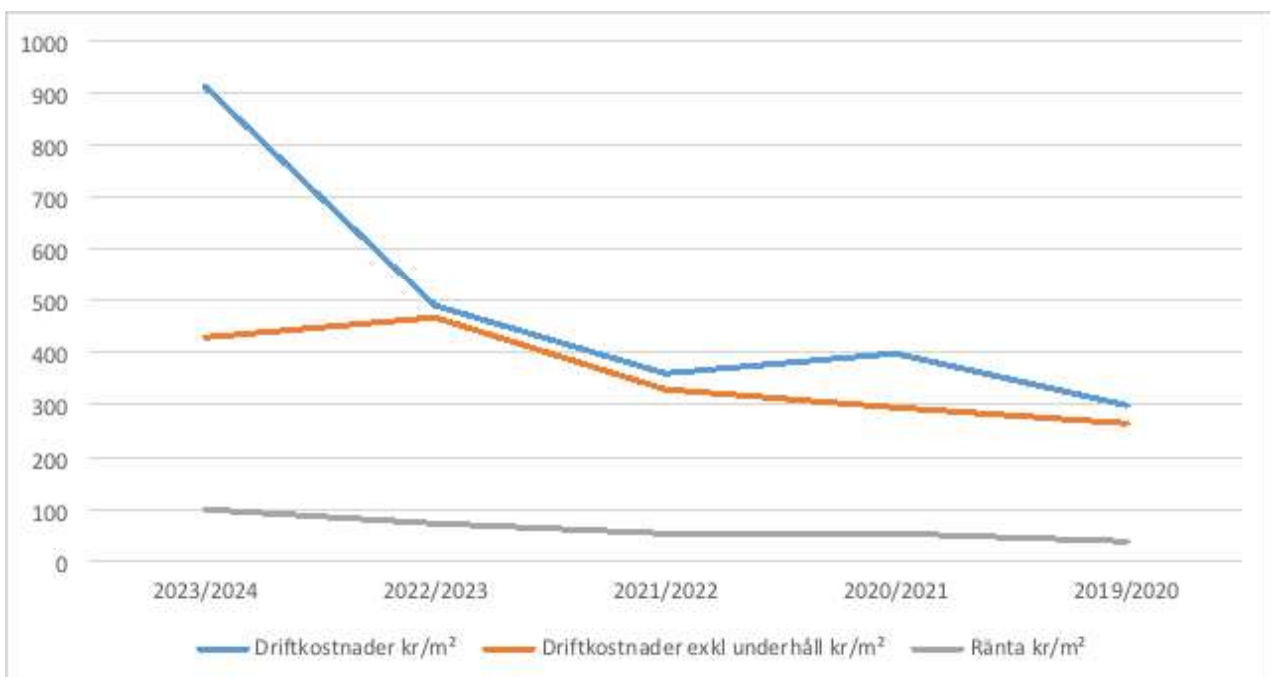
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nettoomsättning*	2 123	2 083	2 003	1 970	1 858
Resultat efter finansiella poster*	-1 572	-288	81	19	-87
Resultat exkl avskrivningar	-1 322	5	375	312	206
Soliditet %*	7	16	10	10	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	77	75	75	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	761	619	572	563	555
Driftkostnader kr/kvm	992	531	392	433	323
Energikostnad kr/kvm*	147	134	128	126	116
Sparande kr/kvm*	41	27	171	226	110
Ränta kr/kvm	109	78	57	57	43
Skuldsättning kr/kvm*	4 665	4 767	4 854	4 956	5 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 665	4 767	4 854	4 956	5 055
Räntekänslighet %*	6,1	7,7	8,5	8,8	9,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Driftkostnad:

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

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen. Här spelar föreningens avtal med leverantörer och elavtal stor roll, ett bra riktmärke 200 kronor per kvadratmeter.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultatmässiga förlust kommer främst från att föreningen har haft högre kostnader för underhåll. Genom höjning av årsavgiften förväntas föreningen spara för framtida ekonomiska åtaganden samt för att amortera av lån. Föreningens förväntan framöver är att resultat kommer att förbättrats när underhållsprojektet är avslutade.

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	144 135	1 171 945	4 180 556	1 757 309	-4 440 348	-288 030
Disposition enl. årsstämmobeslut					-288 030	288 030
Reservering underhållsfond				491 775	-491 775	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 436 583	1 436 583	
Överföring från Uppskrivningsfonden			-166 667		166 667	
Årets resultat						-1 571 670
Vid årets slut	144 135	1 171 945	4 013 889	812 501	-3 616 903	-1 571 671

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 728 378
Årets resultat	-1 571 671
Årets fondreservering enligt stadgarna	-491 775
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 436 583
Överföring från uppskrivningsfonden	166 667
Summa	- 5 188 574

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 188 574**

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	2 122 745	2 082 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 345	119 129
Summa rörelseintäkter		2 223 090	2 202 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 718 762	-1 458 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 952	-501 564
Personalkostnader	Not 6	-134 120	-31 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-248 589	-293 207
Summa rörelsekostnader		-3 512 424	-2 284 608
Rörelseresultat		-1 289 334	-82 563
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 325	8 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-298 663	-215 285
Summa finansiella poster		-282 338	-205 467
Resultat efter finansiella poster		-1 571 671	-288 030
Årets resultat		-1 571 671	-288 030

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 157 136	13 405 726
Summa materiella anläggningstillgångar		13 157 136	13 405 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		13 199 136	13 447 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 586	2 191
Övriga fordringar	Not 13	42 610	37 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	161 574	151 172
Summa kortfristiga fordringar		226 770	190 580
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	778 969	2 397 571
Summa kassa och bank		778 969	2 397 571
Summa omsättningstillgångar		1 005 738	2 588 151
Summa tillgångar		14 204 875	16 035 877

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 316 080	1 316 080
Uppskrivningsfond		4 013 889	4 180 556
Fond för yttre underhåll		812 501	1 757 309
Summa bundet eget kapital		6 142 470	7 253 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 616 904	-4 440 348
Årets resultat		-1 571 671	-288 030
Summa fritt eget kapital		-5 188 575	-4 728 378
Summa eget kapital		953 895	2 525 566
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 530 000	10 940 000
Summa långfristiga skulder		12 530 000	10 940 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	280 000	2 150 000
Leverantörsskulder		102 466	78 176
Skatteskulder		20 002	18 854
Övriga skulder	Not 17	2 185	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	316 327	323 085
Summa kortfristiga skulder		720 980	2 570 311
Summa eget kapital och skulder		14 204 875	16 035 877

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 289 334	-82 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	248 589	293 207
	-1 040 744	210 644
Erhållen ränta	16 325	10 721
Erlagd ränta	-290 034	-195 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 314 453	25 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-36 190	-32 171
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	12 041	-98 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 338 602	-105 128
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-280 000	-240 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	960 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 618 602	854 872
Likvida medel vid årets början	2 397 571	1 542 699
Likvida medel vid årets slut	778 969	2 397 571

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. Räkna 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
Uppskrivning byggnad	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20
Standardförbättring relining	Linjär	15
Standardförbättring sophus	Linjär	20
Standardförbättring hiss	Linjär	30
Standardförbättring LED-belysning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 109 676	1 196 592
Årsavgifter, lokaler	701 664	213 566
Hyror, lokaler	6 000	368 049
Hyror, garage	21 600	21 597
Hyror, p-platser	12 401	11 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-40
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-48	0
Bränsleavgifter, bostäder	271 752	271 752
Summa nettoomsättning	2 122 745	2 082 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	7 000	16 800
Övriga ersättningar	4 321	9 390
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-16
Erhållna statliga bidrag	0	16 416
Övriga rörelseintäkter	89 035	76 539
Summa övriga rörelseintäkter	100 345	119 129

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 436 583	-70 150
Reparationer	-326 779	-380 536
Självrisk	-38 499	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 660	-82 512
Försäkringspremier	-37 133	-33 218
Kabel- och digital-TV	-82 139	-79 554
Återbäring från Riksbyggen	3 355	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 552	-39 734
Serviceavtal	-10 980	-8 148
Obligatoriska besiktningar	-44 247	-42 174
Snö- och halkbekämpning	-42 047	-79 676
Statuskontroll	-2 034	-8 923
Förbrukningsinventarier	-32 185	-89 629
Vatten	-68 489	-52 000
Fastighetsel	-46 840	-58 235
Uppvärmning	-287 898	-257 725
Sophantering och återvinning	-87 482	-87 395
Förvaltningsarvode drift	-86 570	-93 045
Summa driftskostnader	-2 718 762	-1 458 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-333 733	-282 773
Lokalkostnader	-4 060	0
IT-kostnader	-3 352	-7 308
Arvode, yrkesrevisorer	-27 285	-31 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 702	-28 292
Kreditupplysningar	-2 121	-1 346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 843	-9 954
Representation	0	-573
Kontorsmateriel	-3 260	-2 259
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-2 016
Konsultarvoden	-3 281	-133 181
Bankkostnader	-3 075	-2 350
Övriga externa kostnader	-9 231	-513
Summa övriga externa kostnader	-410 952	-501 564

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-16 128	0
Styrelsearvoden	-45 000	-12 500
Sammanträdesarvoden	-22 950	-9 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 350	-3 000
Pensionskostnader	-688	0
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-30 704	-6 034
Summa personalkostnader	-134 120	-31 284

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-166 667	-166 667
Avskrivning Markanläggningar	-2 499	-2 499
Avskrivningar tillkommande utgifter	-79 423	-124 041
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-248 589	-293 207

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Andelsutdelning Riksbyggen Intresseförening	0	840
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	840

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	14 432	8 680
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 218	113
Ränteintäkter från skattekonto	675	185
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 325	8 978

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-298 534	-215 285
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-129	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-298 663	-215 285

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 041 792	2 041 792
Mark	8 162 343	8 162 343
Standardförbättringar	4 245 766	4 245 766
Markanläggning	49 988	49 988
	14 499 889	14 499 889
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 499 889	14 499 889
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 041 792	-2 041 792
Standardförbättringar	-3 215 431	-3 091 390
Markanläggningar	-17 495	-14 996
	-5 274 718	-5 148 178
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-79 423	-124 047
Årets avskrivning markanläggningar	-2 499	-2 499
	-81 923	-126 546
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 356 641	-5 274 718
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	4 180 556	4 347 222
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-166 667	-166 667
	4 013 889	4 180 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 157 136	13 405 726
Varav		
Uppskrivning byggnad	4 013 889	4 180 556
Mark	8 162 343	8 162 343
Standardförbättringar	950 911	1 030 334
Markanläggningar	29 993	32 493
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokaler	3 802 000	3 802 000
Totalt taxeringsvärde	29 402 000	29 402 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 284 000</i>	<i>21 284 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 118 000</i>	<i>8 118 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
84 andelar à 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening	42 000	42 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	42 000	42 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	10 030	0
Skattekonto	32 580	37 217
Summa övriga fordringar	42 610	37 217

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 448	17 685
Förutbetalda driftkostnader	4 080	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 006	81 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 879	13 923
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 161	37 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 574	151 172

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	531 197	517 612
Transaktionskonto	247 771	1 879 959
Summa kassa och bank	778 969	2 397 571

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 810 000	13 090 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	0	-1 915 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-235 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 530 000	10 940 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld..

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-04-30	1 500 000,00	0,00	50 000,00	1 450 000,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-04-30	2 000 000,00	0,00	50 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2027-10-30	7 640 000,00	0,00	0,00	7 640 000,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2028-10-30	1 950 000,00	0,00	180 000,00	1 770 000,00
Summa			13 090 000,00	0,00	280 000,00	12 810 000,00

*Räntesatser per 2024-06-30

Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	844	196
Skuld sociala avgifter och skatter	941	0
Clearing	400	0
Summa övriga skulder	2 185	196

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	36 681	28 052
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 818	12 675
Upplupna elkostnader	4 169	4 128
Upplupna värmekostnader	7 613	5 754
Upplupna kostnader för renhållning	5 992	6 753
Upplupna revisionsarvoden	32 395	24 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 118	47 521
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 542	171 945
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 327	323 085

Not 19 Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	14 035 000	14 035 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat projekt för asfaltering och upprättande av laddstolpar för laddning av el-bilar.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad



Enis Bektas



Hampus Ingvarsson



Axel Johansson



Emelie Östergren



Edita Karanana

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



Mensur Kapetanovic
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB



Emil Persson
Extern revisor

Verification

Transaction 09222115557528983414

Document

Årsredovisning Halmstadshus nr 3 2023-2024 för sign
Main document
21 pages
Initiated on 2024-10-09 11:25:08 CEST (+0200) by Patrik
Awad (PA)
Finalised on 2024-10-15 09:37:22 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Enis Bektas (EB)



The name returned by Swedish BankID was "ENIS
BEKTAS"
Signed 2024-10-09 11:29:31 CEST (+0200)

Edita Karanana (EK)



The name returned by Swedish BankID was "EDITA
KARANANA"
Signed 2024-10-09 11:43:48 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557528983414

Emelie Östergren (EÖ)   The name returned by Swedish BankID was "EMELIE ÖSTERGREN" Signed 2024-10-11 17:43:21 CEST (+0200)	Hampus Ingvarsson (HI)   The name returned by Swedish BankID was "Sam Patrick Hampus Ingvarsson" Signed 2024-10-09 11:31:56 CEST (+0200)
Axel Johansson (AJ)   The name returned by Swedish BankID was "AXEL JOHANSSON" Signed 2024-10-14 13:27:05 CEST (+0200)	Mensur Kapetanovic (MK)   The name returned by Swedish BankID was "Mensur Kapetanovic" Signed 2024-10-14 14:15:30 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557528983414

Emil Persson (EP)

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

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

Signed 2024-10-15 09:37:22 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3, org.nr. 749200-2279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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



Mensur Kapetanovic
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557528985639

Document

Halmstadshus nr 3 Revisionsberättelse 240630

Main document

2 pages

Initiated on 2024-10-14 14:43:38 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)

Finalised on 2024-10-15 09:36:35 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Mensur Kapetanovic (MK)

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

The name returned by Swedish BankID was "Mensur Kapetanovic"

Signed 2024-10-14 14:46:55 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)

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

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

Signed 2024-10-15 09:36:35 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Halmstadshus nr 3 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

