

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 Halmstadhus 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

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 14 |
| 3 rum och kök | 14 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 4 |
| 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 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.

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 |
| Huskropp 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.

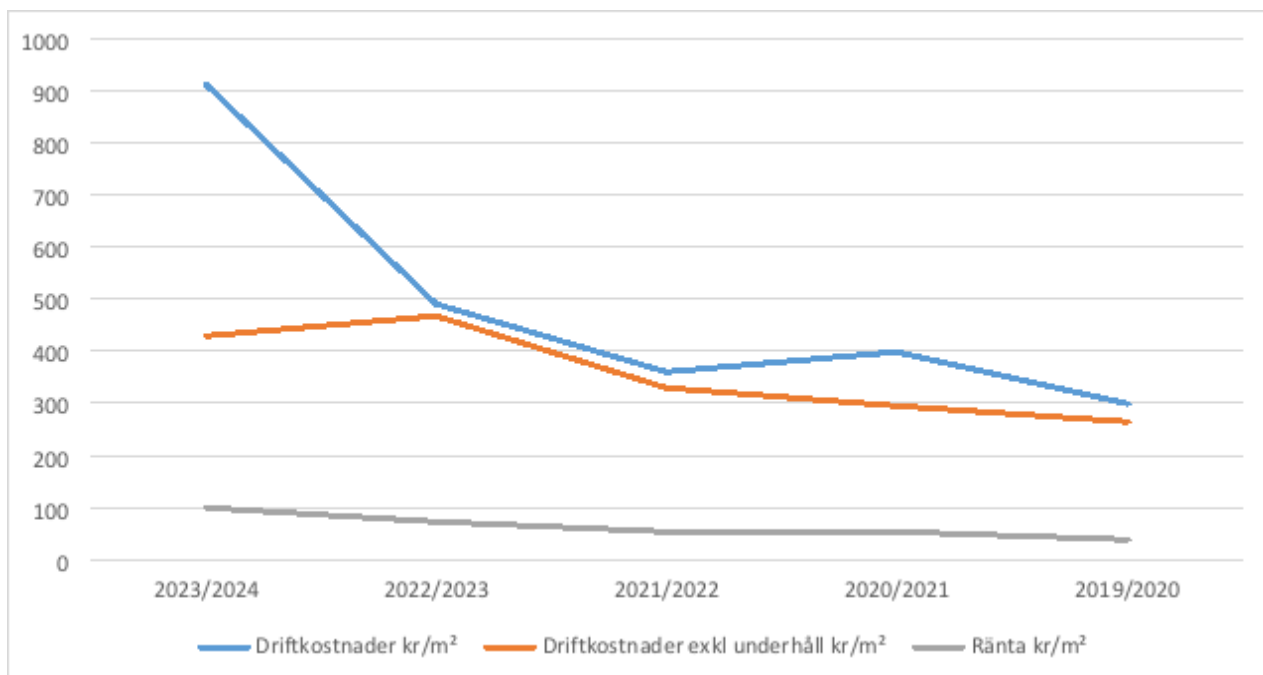


Flerårsöversikt

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 | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | 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. 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 |
|-----------------------------------|---------------------|----------|
| 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 | 2022-07-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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 | 2022-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-06-30 | 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)



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

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

Edita Karanana (EK)



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

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



Verification

Transaction 09222115557528983414

Emelie Östergren (EÖ)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emelie Östergren', positioned above a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "EMELIE ÖSTERGREN"
Signed 2024-10-11 17:43:21 CEST (+0200)

Hampus Ingvarsson (HI)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hampus Ingvarsson', positioned above a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Sam Patrick Hampus Ingvarsson"
Signed 2024-10-09 11:31:56 CEST (+0200)

Axel Johansson (AJ)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Axel Johansson', positioned above a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "AXEL JOHANSSON"
Signed 2024-10-14 13:27:05 CEST (+0200)

Mensur Kapetanovic (MK)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mensur Kapetanovic', positioned above a horizontal line.

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 blue ink handwritten signature of 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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)



The name returned by Swedish BankID was "Mensur Kapetanovic"
Signed 2024-10-14 14:46:55 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)



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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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

