

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Halmstadshus nr 1  
Org nr: 749200-2246

2019-07-01 – 2020-06-30



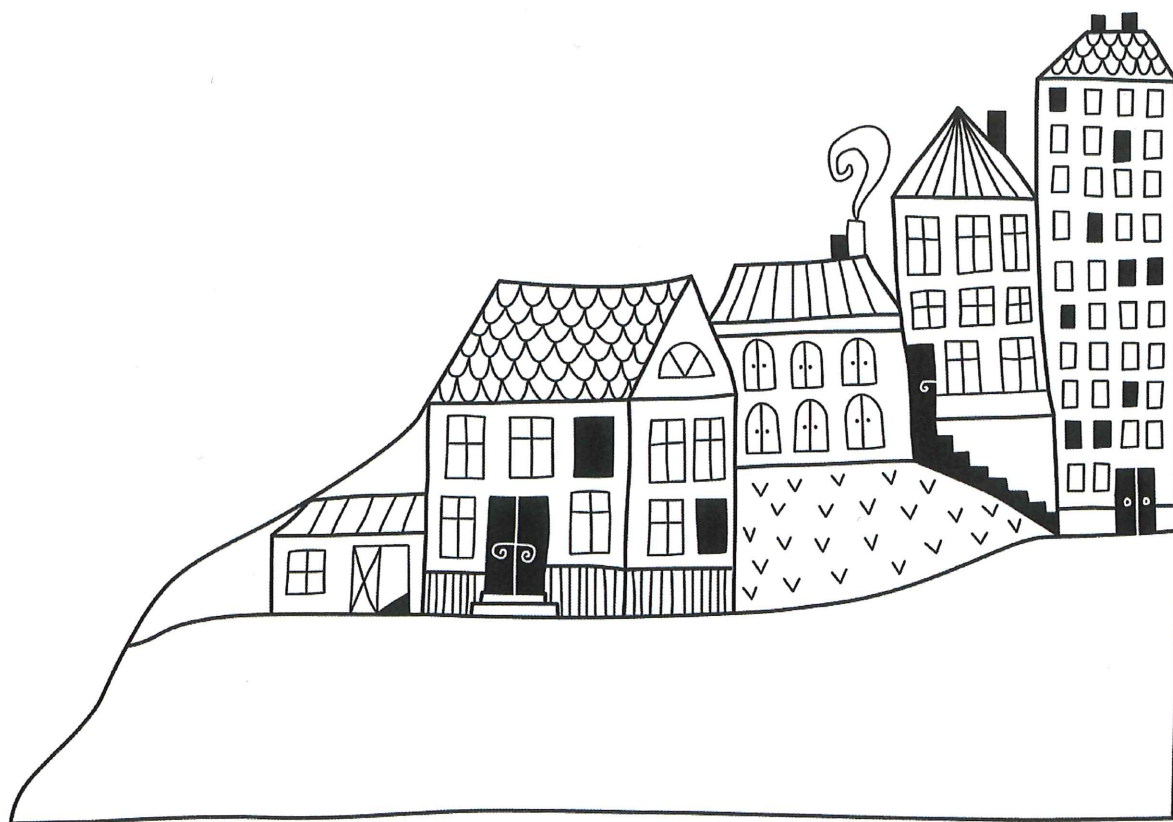
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

## Bilagor

- Att bo i BRF
- Ordlista



25

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halmstadshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Resultatet är högre än föregående år till följd av höjda avgifter och lägre kostnader för underhåll. Utdelning från Riksbyggen uteblev under året på grund av Covid-19. I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 797 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Årets taxeringsvärde	46 094 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 094 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	6 167 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 527 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	366 m <sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör knappt 1 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 123 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Underhållskostnader specificeras nedan.

**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 24 441 tkr de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 814 tkr (209 kr/m<sup>2</sup>)

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 814 tkr (209 kr/m<sup>2</sup>).

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - passersystem	38 280

## Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petar Zivojinovic	Ordförande	2020
Per Nastell	Vice Ordförande	2021
Yvonne Ringbom	Sekreterare	2020
Anna Nistor	Ledamot	2020
Nina Axelsson	Ledamot – utsedd av Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Berggren	Suppleant	2021
Gustav Trojefors	Suppleant	2020
Maria Hafskjär	Suppleant – utsedd av Riksbyggen	


Under verksamhetsåret har Stanko Sekulic avslutat sin anställning på Riksbyggen och ersätts av Maria Hafskjär.

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Johansson	Förtroendevald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Strömberg		2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat. 



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 507 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)


Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 522	2 487	2 375	2 303	2 303
Resultat efter finansiella poster	461	271	155	-806	543
Resultat exklusive avskrivningar	797	607	491	-468	845
Soliditet %	78	75	76	71	70
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	355	394	435	658	315
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345	357	349	401	314
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	3	3	3	5	3

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. 

## 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	77 949	0	0	4 585 711	-52 343	270 936
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					270 936	-270 936
Reservering underhållsfond				814 706	-814 706	
Ianspråktagande av underhållsfond				-38 280	38 280	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						460 824
<b>Vid årets slut</b>	<b>77 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 362 137</b>	<b>-557 832</b>	<b>460 824</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	218 594
Årets resultat	460 824
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-814 706
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 280
<b>Summa</b>	<b>-97 009</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 97 009

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

29

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 522 481	2 486 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 515	194 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 729 996</b>	<b>2 681 556</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 382 059	-1 533 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 405	-488 328
Personalkostnader	Not 6	-49 236	-43 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-335 980	-335 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 256 681</b>	<b>-2 400 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 315</b>	<b>280 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	225	270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-12 716	-12 716
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 491</b>	<b>-9 854</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>460 824</b>	<b>270 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>460 824</b>	<b>270 936</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	3 804 720	4 140 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 804 720</b>	<b>4 140 701</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	81 000	27 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 885 720</b>	<b>4 167 701</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 971	355
Övriga fordringar	Not 13	17 291	10 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	192 631	170 895
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>213 893</b>	<b>181 855</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 743 431	2 131 590
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 743 431</b>	<b>2 131 590</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 957 324</b>	<b>2 313 445</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 843 045</b>	<b>6 481 146</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	77 949	77 949	
Fond för yttre underhåll	5 362 137	4 585 711	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 440 086</b>	<b>4 663 660</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-557 832	-52 343	
Årets resultat	460 824	270 936	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-97 009</b>	<b>218 594</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 343 078</b>	<b>4 882 254</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	942 000	942 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>942 000</b>	<b>942 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		109 600	112 154
Skatteskulder		8 874	6 896
Övriga skulder	Not 17	16 400	15 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	423 093	522 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>557 967</b>	<b>656 892</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 843 045</b>	<b>6 481 146</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Markanläggningar 2007	Linjär	20
Fönster 2003	Linjär	20
Relining 2009	Linjär	15
Tvättstugor 2011	Linjär	20
Frånluftsåtervinning 2017	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 789 452	1 762 992
Hyror, lokaler	21 620	18 120
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	42 400	41 000
Bränsleavgifter, bostäder	513 132	513 132
Elavgifter	122 277	118 128
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 522 481</b>	<b>2 486 972</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	174 312	174 312
Övriga ersättningar	12 354	12 997
Fakturerade kostnader	2 880	2 700
Övriga rörelseintäkter	17 969	4 575
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>207 515</b>	<b>194 584</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-38 280	-145 125
Reparationer	-123 231	-175 701
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 106	-83 518
Försäkringspremier	-35 393	-32 533
Kabel- och digital-TV	-192 510	-178 860
Pcb/Radonsanering	-9 844	-27 377
Återbäring från Riksbyggen	0	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 917	0
Serviceavtal	-18 751	0
Sotning	-2 947	-13 164
Obligatoriska besiktningar	-19 300	-31 197
Snö- och halkbekämpning	-5 100	-13 534
Förbrukningsinventarier	-2 564	0
Vatten	-100 060	-107 694
Fastighetsel	-296 079	-345 827
Uppvärmning	-252 313	-258 468
Sophantering och återvinning	-152 712	-126 130
Yttre och inre skötsel/städ utöver avtal	-48 880	0
Övriga driftkostnader	-71	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 382 059</b>	<b>-1 533 329</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-435 429	-428 459
IT-kostnader	-6 007	-3 809
Arvode, yrkesrevisorer	-16 951	-15 947
Övriga förvaltningskostnader	-7 422	0
Inkasso och KFM-avgifter	-4 275	-6 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 501	-10 544
Representation	-1 050	-600
Kontorsmateriel	-3 373	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 847	-3 888
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-16 583
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-489 405</b>	<b>-488 328</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 260	0
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-12 300	-9 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-94	0
Pensionskostnader	-41	0
Övriga personalkostnader	0	-450
Sociala kostnader	-10 542	-8 278
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 236</b>	<b>-43 128</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-66 001	-66 001
Avskrivningar Standardförbättringar	-269 980	-269 980
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-335 980</b>	<b>-335 980</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen	0	2 592
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 592</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	225	270
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>225</b>	<b>270</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-12 716	-12 716
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-12 716</b>	<b>-12 716</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 738 617	1 738 617
Mark	83 540	83 540
Anslutningsavgifter	500 000	500 000
Standardförbättringar	8 607 420	8 607 420
Markanläggning	1 320 011	1 320 011
	<b>12 249 588</b>	<b>12 249 588</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 249 588</b>	<b>12 249 588</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 738 617	-1 738 617
Anslutningsavgifter	-500 000	-500 000
Standardförbättringar	-5 012 159	-4 742 179
Markanläggningar	-858 111	-792 111
	<b>-8 108 888</b>	<b>-7 772 907</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning Standardförbättringar	-269 980	-269 980
Årets avskrivning Markanläggningar	-66 001	-66 001
	<b>-335 981</b>	<b>-335 981</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-8 444 868**      **-8 108 888****Restvärde enligt plan vid årets slut****3 804 720**      **4 140 701****Varav**

Mark	83 540	83 540
Standardförbättringar	3 325 281	3 595 261
Markanläggningar	395 899	461 900

## Taxeringsvärden

Bostäder	45 600 000	45 600 000
Lokaler	494 000	494 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 094 000</b>	<b>46 094 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 231 000</i>	<i>28 231 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 863 000</i>	<i>17 863 000</i>

## Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
162 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	81 000	27 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>81 000</b>	<b>27 000</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	17 291	10 605
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>17 291</b>	<b>10 605</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 886	16 507
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 324	108 391
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 205	44 715
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 217	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>192 631</b>	<b>170 895</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto	2 743 431	2 131 590
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 743 431</b>	<b>2 131 590</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	942 000	942 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>942 000</b>	<b>942 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-07-07	942 000,00	0,00	0,00	942 000,00
<b>Summa</b>			<b>942 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>942 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Lånet är beviljat amorteringsfritt, och redovisas därför utan kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	16 244	16 244
Skuld för moms	110	-903
Skuld sociala avgifter och skatter	46	1
Clearing	0	100
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 400</b>	<b>15 443</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	2 932	3 038
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	35 094	173 870
Upplupna elkostnader	58 577	69 427
Upplupna vattenavgifter	24 944	24 658
Upplupna värmekostnader	35 602	34 628
Upplupna kostnader för renhållning	15 171	10 568
Upplupna revisionsarvoden	16 575	15 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 148	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 050	190 337
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>423 093</b>	<b>522 400</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.	0	0
---	---	---

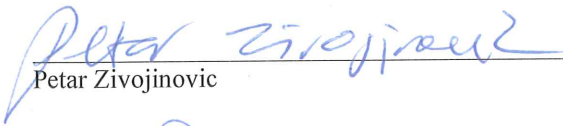
**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

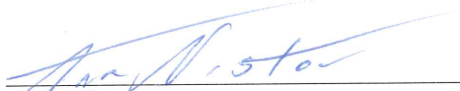
Halmstad 201020

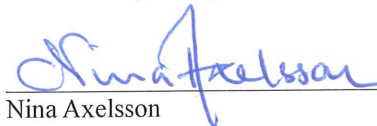
Ort och datum

  
Petar Zivojinovic

  
Per Nastell

  
Yvonne Ringbom


  
Anna Nistor

  
Nina Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-03

  
Ulf Johansson  
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1, org.nr 749200-2246

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1 för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1:s resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1 för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 3 november 2020



Ulf Johansson  
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Halmstadshus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

