

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Varbergshus nr 5
Org.nr: 716408-0322

2024-07-01 – 2025-06-30



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Utökning av cykelparkering
 - Elladdning för cyklar
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Varbergshus nr 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-07.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är sämre jämfört med föregående år. Under året har föreningen genomfört en upprustning av allén med byte av dagvattenledningar och samtidig upprustning av belysning, sittplatser och växtlighet. Föreningen har också genomfört ett byte av luftvärmepumpar i föreningens lägenheter. Kostnaderna för fastighetsel har sjunkit jämfört med föregående år medan kostnaderna för renhållning och vatten har ökat. Tack vare att föreningen lagt om ett lån under året har räntekostnaden minskat. Vidareförsäljningen av el från solceller har inbringat 11 450 kr. Laddningen av elbilar har genererat 13 650 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 997 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ymer 1 i Varbergs kommun med 140 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Ymergatan, Äckregårdsvägen och Stensåsavägen i Varberg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	19	
3 rum och kök	49	
4 rum och kök	38	
5 rum och kök	34	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	79	
Total tomtarea		45 686 m ²
Bostäder bostadsrätt		13 611 m ²
Total bostadsarea		13 611 m ²
Garagelokaler		1 027 m ²
Total lokalarea		1 027 m ²
Årets taxeringsvärde		228 010 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		212 017 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Varberg Energi	El
Telia	Telia Triple Play (TV, bredband, telefoni)
Vivab	VA, renhållning

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 448 tkr och planerat underhåll för 5 655 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 90 842 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 028 tkr (207 kr/m²). Styrelsen har valt inte göra någon avsättning till underhållsfonden i år. Detta tack vare att underhållsfonden vid årets slut innehöll drygt 10,9 miljoner kr i avsatta medel och med tanke på den förestående övergången från K2- till K3-regelverket anser styrelsen det onödigt att ytterligare bygga på underhållsfonden då denna kommer att ha en mer underordnad betydelse i det nya komponentredovisningsverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022	Spolning av dagvattenledningar
Underhåll	2021 - 2022	Takbyte
Underhåll	2023	Byte av samtliga varmvattenberedare
Underhåll	2023	Byte av en del asfalt på området

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning och ny belysning i miljöhus och förråd	226 465
Byte luftvärmepumpar i föreningens lägenheter	2 932 282
Upprustning allén	2 456 160

Under året har föreningen genomfört en upprustning av allén med byte av dagvattenledningar och samtidig upprustning av belysning och sittplatser. För att stimulera den biologiska mångfalden har växter och blommor planterats i syfte att blomma hela växtsäsongen.

Inför den kommande, lagstadgade, övergången från redovisningsregelverket K2 till K3, som innebär att fler underhållsåtgärder kommer att bli föremål för avskrivning istället för att belasta resultatet det år som åtgärden utförs, har styrelsen valt att genomföra bytet av luftvärmepumpar i år. När en bostadsrättsförening använder sig av K3-regelverket krävs inte lika mycket avsatta medel i underhållsfonden. Eftersom Riksbyggen bostadsrättsförening Varbergshus nr 5 har gjort stora avsättningar till underhållsfonden under åren så innehåller fonden nu avsatta medel motsvarande 10,9 miljoner kronor. Observera att det rör sig om en bokföringsmässig avsättning, inte om likvida medel. Dessa återfinns under not 17, Kassa och bank. När föreningen inte längre behöver ha lika mycket medel i underhållsfonden, eftersom denna kommer att användas i mindre utsträckning i K3-regelverket, rekommenderas att föreningen försöker balansera underhållsfonden om det finns alltför mycket sparat där. Därför har styrelsen beslutat att genomföra bytet av luftvärmepumpar i år när det fortfarande är möjligt att använda medel i underhållsfonden för att jämna ut det balanserade resultatet, se resultatdispositionen på sidan 8. Av samma skäl har styrelsen beslutat att inte göra någon ny avsättning till underhållsfonden i årets bokslut för att inte ytterligare bygga upp fonden.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2026	Byte av lekplatsutrustning
Underhåll	2026	Rengöring av fasader
Underhåll	2026	Eventuell utbyggnad av cykelparkering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Fritzon	Ordförande	2025
Christina Westman	Sekreterare	2025
Göran Becker	Vice ordförande	2026
Henrik Blomdahl	Ledamot	2026
Victoria Blockgren	Ledamot	2025
Marielle Esmaili	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Holstensson	Suppleant	2025
Malin Norén	Suppleant	2025
Peter Reindl	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Karin Mogren (avgått, ersätts av Anders Hagman)	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Hagman (ersätter Karin Mogren)	2025
Jesper Andréasson, BoRevision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Torstensson	2025
Fredrik Corander	2025
Oscar Holstensson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen framför allt rustat upp allén till en kostnad av cirka 2,4 miljoner kr och bytt ut samtliga luftvärmepumpar i lägenheterna. Detta till en kostnad av cirka 2,9 miljoner kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 213 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

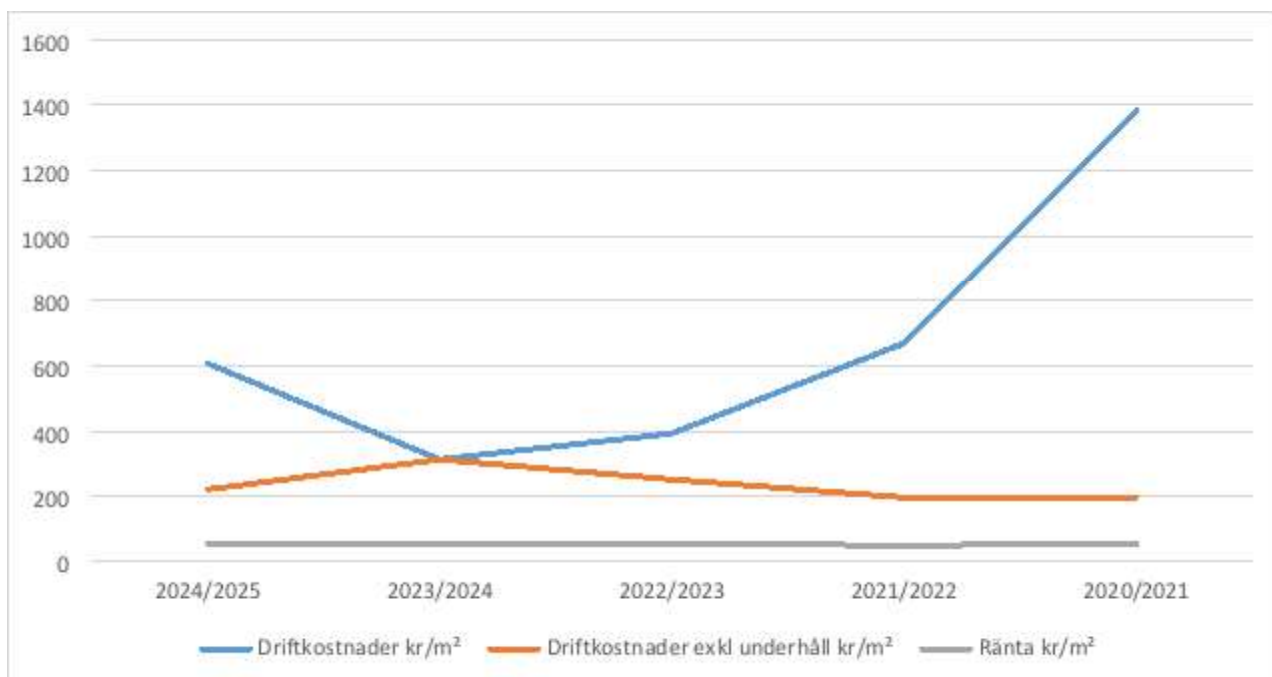
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 567	9 553	9 713	9 453	9 366
Resultat efter finansiella poster*	-3 579	2 298	-188	-4 355	-14 775
Soliditet %*	35	38	36	36	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	83	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	695	652	656	642	643
Energikostnad kr/kvm*	69	59	64	55	48
Sparande kr/kvm*	279	293	257	302	304
Skuldsättning kr/kvm*	2 588	2 615	2 643	2 689	3 039
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 783	2 813	2 842	2 892	3 268
Räntekänslighet %*	4,1	4,1	4,1	4,3	4,9

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år ett minusresultat beroende på två stora underhållsprojekt. Styrelsen har beslutat att avvakta med större investeringar för att undvika ytterligare störningar för de boende under en period. Föreningen har en stark ekonomi med god likviditet.

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5 %, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 939 296	0	0	16 519 064	4 014 121	2 298 810
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 298 810	-2 298 810
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 654 863	5 654 863	
Årets resultat						-3 578 860
Vid årets slut	2 939 296	0	0	10 864 201	11 967 794	-3 578 860

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 312 930
Årets resultat	-3 578 860
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 654 863
Summa	8 388 933

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 8 388 933

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 566 615	9 553 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 649	1 664 388
Summa rörelseintäkter		9 796 263	11 217 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 853 077	-4 473 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 682 230	-1 442 886
Personalkostnader	Not 6	-307 476	-423 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 996 748	-1 992 164
Summa rörelsekostnader		-12 838 758	-8 332 904
Rörelseresultat		-3 042 495	2 884 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	224 675	188 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-761 041	-774 533
Summa finansiella poster		-536 365	-585 989
Resultat efter finansiella poster		-3 578 860	2 298 810
Årets resultat		-3 578 860	2 298 810

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 376 943	55 097 351
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 905	5 244
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	676 741
Summa materiella anläggningstillgångar		53 380 848	55 779 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	210 000	210 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		210 000	210 000
Summa anläggningstillgångar		53 590 848	55 989 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	88 491	37 881
Övriga fordringar	Not 15	48 790	53 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	230 810	256 863
Summa kortfristiga fordringar		368 091	348 407
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 243 831	10 937 071
Summa kassa och bank		9 243 831	10 937 071
Summa omsättningstillgångar		9 611 922	11 285 477
Summa tillgångar		63 202 769	67 274 814



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 939 296	2 939 296	
Fond för yttre underhåll	10 864 201	16 519 064	
Summa bundet eget kapital	13 803 497	19 458 360	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	11 967 793	4 014 121	
Årets resultat	-3 578 860	2 298 810	
Summa fritt eget kapital	8 388 933	6 312 930	
Summa eget kapital	22 192 430	25 771 290	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 102 407	30 502 407
Summa långfristiga skulder		26 102 407	30 502 407
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 780 207	7 780 207
Leverantörsskulder	Not 19	22 216	90 782
Skatteskulder	Not 20	27 930	118 218
Övriga skulder	Not 21	1 127 007	1 093 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 950 573	1 918 517
Summa kortfristiga skulder		14 907 933	11 001 117
Summa eget kapital och skulder		63 202 769	67 274 814



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 043 266	2 884 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 996 748	1 992 164
	-1 046 519	4 876 963
Erhållen ränta	264 706	150 613
Erlagd ränta	-797 669	-768 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 579 481	4 259 371
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-59 715	-62 998
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-56 557	903 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 695 753	5 099 579
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-275 000	-255 096
Investeringar i pågående byggnation	676 741	-588 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	401 741	-843 784
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 694 012	3 855 795
Likvida medel vid årets början	10 937 071	7 081 276
Likvida medel vid årets slut	9 243 831	10 937 071
Kassa och Bank BR	9 243 831	10 937 071



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	82, 25
Standardförbättringar	Linjär	15-70 år
Markanläggningar	Linjär	20
Bilar och andra transportmedel (släp)	Linjär	10
Inventarier, verktyg, installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 082 608	9 044 688
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-167 017	-167 017
Hyror, garage	187 200	187 200
Hyror, övriga	1 450	0
Elavgifter, laddstationer	13 654	8 720
Kabel-tv-avgifter (Telia Fiber för internet och TV)	383 040	406 098
Övriga ersättningar	36 336	30 627
Övriga sidointäkter	29 344	43 000
Summa nettoomsättning	9 566 615	9 553 315

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 542 000
Erhållna statliga bidrag, insamling av förpackningar	73 157	36 718
Övriga rörelseintäkter	90 123	85 670
Försäkringsersättningar	66 368	0
Summa övriga rörelseintäkter	229 649	1 664 388

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-5 654 863	0
Reparationer	-448 524	-2 053 237
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 460	-248 370
Försäkringspremier	-191 335	-177 355
Kabel- och digital-TV (Telia Fiber för internet och TV)	-387 873	-401 790
Återbäring från Riksbyggen	5 200	15 460
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 969	0
Serviceavtal	-8 870	-4 326
Bevakningskostnader	-60 400	-71 775
Snö- och halkbekämpning	-88 440	-85 392
Statuskontroll	-25 280	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-98 142
Förbrukningsinventarier	-98 020	-24 525
Fordons- och maskinkostnader	-69	-619
Vatten	-859 104	-674 637
Fastighetsel	-154 042	-184 269
Sophantering och återvinning	-612 029	-464 929
Summa driftskostnader	-8 853 077	-4 473 907

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel (julklass boende)	-46 500	-45 000
Förvaltningsarvode	-1 164 834	-1 136 032
Lokalkostnader (garage utlånat till Riksbyggen)	-2 400	-2 400
IT-kostnader	-5 715	-5 227
Företagsförsäkringar	-27 942	-36 415
Arvode, yrkesrevisorer	-32 000	-27 000
Övriga försäljningskostnader	0	-6 450
Övriga förvaltningskostnader	-170 373	-83 690
Kreditupplysningar	0	-278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 002	-35 085
Representation	0	-1 779
Kontorsmateriel	0	-3 492
Medlems- och föreningsavgifter	-10 080	-10 080
Bankkostnader	-6 383	-6 758
Advokat och rättegångskostnader	0	-23 200
Övriga externa kostnader (ersättning försäljning av lägenhet)	-179 000	-20 000
Summa övriga externa kostnader	-1 682 230	-1 442 886

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-107 100	-91 000
Sammanträdesarvoden	-112 500	-80 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 050	-153 928
Övriga kostnadsersättningar	-2 860	-3 520
Övriga personalkostnader	-600	-300
Sociala kostnader	-64 366	-94 450
Summa personalkostnader	-307 476	-423 948

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-893 704	-893 704
Avskrivning Markanläggningar	-76 051	-76 051
Avskrivning Markinventarier	-32 893	-28 310
Avskrivningar Standardförbättringar	-992 760	-992 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 339	-1 339
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 996 748	-1 992 164

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	125 780	169 139
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	108
Övriga ränteintäkter	98 895	19 297
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	224 675	188 544

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-760 507	-774 533
Övriga finansiella kostnader	-534	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-761 041	-774 533

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 283 794	55 283 794
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	36 735 229	36 735 229
Markanläggning	1 384 294	1 384 294
Markinventarier	283 095	0
	94 319 162	94 036 067
Årets anskaffningar		
Markinventarier	275 000	283 095
	275 000	283 095
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 594 162	94 319 162
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 138 190	-20 244 485
Standardförbättringar	-17 735 254	-16 742 494
Markanläggningar	-318 647	-242 596
Markinventarier	-29 720	-1 411
	-39 221 811	-37 230 986
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-893 704	-893 704
Årets avskrivning standardförbättringar	-992 760	-992 760
Årets avskrivning markanläggningar	-76 051	-76 051
Årets avskrivning markinventarier	-32 893	-28 310
	-1 995 408	-1 990 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 217 219	-39 221 811
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 376 943	55 097 351
Varav		
Byggnader	33 251 900	34 145 604
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	18 007 214	18 999 975
Markanläggningar	989 596	1 065 647
Markinventarier	495 482	253 375

Taxeringsvärden

Bostäder	226 000 000	210 000 000
Lokaler	2 010 000	2 017 000
Totalt taxeringsvärde	228 010 000	212 017 000
<i>varav byggnader</i>	<i>165 655 000</i>	<i>146 785 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 355 000</i>	<i>65 232 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 875	51 875
Bilar och andra transportmedel	13 389	13 389
	65 264	65 264
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 264	65 264
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 875	-51 875
Bilar och andra transportmedel	-8 145	-6 806
	-60 020	-58 681
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	-1 339	-1 339
	-1 339	-1 339
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 875	-51 875
Bilar och andra transportmedel	-9 484	-8 145
	-61 359	-60 020
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 905	5 244
Varav		
Bilar och andra transportmedel	3 905	5 244

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Upprustning av allén	0	676 741
Vid årets slut	0	676 741

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Garantikapitalbevis/andelar i Riksbyggens intresseförening, 420 andelar à 500 kr	210 000	210 000
	210 000	210 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Kundfordringar	88 431	37 881
	88 491	37 881
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar		

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	48 790	48 037
Andra kortfristiga fordringar	0	5 626
	48 790	53 663
Summa övriga fordringar		

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	49 852	89 883
Förutbetalda försäkringspremier	98 446	92 888
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 646	64 645
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 633	694
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 234	8 752
	230 810	256 863
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (Sparkonto i SBAB och Varbergs Sparbank)	5 481 885	5 299 736
Transaktionskonto (Swedbank)	3 761 946	5 637 334
	9 243 831	10 937 071
Summa kassa och bank		

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	37 882 614	38 282 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Nästa års omförhandling av långsiktiga skulder till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-11 380 207	-7 380 207
Långfristig skuld vid årets slut	26 102 407	30 502 407

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-09-30	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
SPARBANKEN	1,51%	2025-12-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SPARBANKEN	2,46%	2026-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2026-12-30	9 522 200,00	0,00	400 000,00	9 122 200,00
SPARBANKEN	2,14%	2029-03-23	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
SBAB	1,20%	2030-08-15	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			38 282 614,00	0,00	400 000,00	37 882 614,00

*Räntesatser per 2025-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 7 380 207 kr samt Sparbankens två lån om 2 000 000 kr vardera som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	22 216	54 367
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	36 415
Summa leverantörsskulder	22 216	90 782

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	27 930	118 218
Summa skatteskulder	27 930	118 218

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	973 715	942 915
Skuld för moms	14 519	25 296
Skuld sociala avgifter och skatter	138 743	125 183
Clearing	30	0
Summa övriga skulder	1 127 007	1 093 394

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	5 530
Upplupna räntekostnader	61 419	98 047
Upplupna elkostnader	6 290	5 804
Upplupna vattenavgifter	84 386	65 185
Upplupna kostnader för renhållning	41 471	20 217
Upplupna kostnader för administration	200 000	117 241
Upplupna revisionsarvoden	29 000	25 750
Upplupna styrelsearvoden	0	17 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 118
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	682 289	189 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 393	648 289
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	755 324	724 271
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 950 573	1 918 517

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	51 245 000	51 245 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi.

Arsredovisningen fastställdes 2025-10-27

Denna årsredovisning är digitalt signerad i Varberg

Lennart Fritzon

Christina Westman

Göran Becker

Victoria Blockgren

Henrik Blomdahl

Marielle Esmaili

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Hagman
Förtroendevald revisor

Jesper Andréasson
BoRevision AB



Verifikat

Document ID 09222115557560801394

Dokument

Årsredovisning 251027

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2025-10-27 15:35:57 CET (+0100) av Lena

Jinnestrand (LJ)

Färdigställt 2025-10-29 08:32:23 CET (+0100)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)

Riksbyggen

lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Lennart Fritzon (LF)

lennart@fritzon.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART FRITZON"

Signerade 2025-10-27 17:22:45 CET (+0100)

Göran Becker (GB)

goranbecker@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GÖRAN BECKER"

Signerade 2025-10-27 15:38:49 CET (+0100)

Christina Westman (CW)

kicki.westman64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Signhild Christina Marianne Westman"

Signerade 2025-10-27 15:45:52 CET (+0100)

Victoria Blockgren (VB)

victoria.styrelsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VICTORIA BLOCKGREN"

Signerade 2025-10-27 15:37:42 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560801394

Henrik Blomdahl (HB)
henrik.styrelsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOMDAHL"
Signerade 2025-10-27 15:42:00 CET (+0100)

Marielle Esmaili (ME)
marielle.esmaili@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Gabrielle Céleste Marielle Esmaili"
Signerade 2025-10-28 12:51:22 CET (+0100)

Anders Hagman (AH)
andershagman@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HAGMAN"
Signerade 2025-10-27 17:33:56 CET (+0100)

Jesper Andréasson (JA)
jesper.andreasson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER ANDREASSON"
Signerade 2025-10-29 08:32:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5, org.nr. 716408-0322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Varbergshus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Hagman
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560913743

Dokument

Varbergshus nr 5 Revisionsberättelse 250630
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-28 14:32:21 CET (+0100) av Lena
Jinnestrand (LJ)
Färdigställt 2025-10-29 08:31:45 CET (+0100)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)
Riksbyggen
lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Anders Hagman (AH)
andershagman@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HAGMAN"
Signerade 2025-10-28 15:38:04 CET (+0100)

Jesper Andréasson (JA)
jesper.andreasson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER ANDREASSON"
Signerade 2025-10-29 08:31:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Under det gångna 2024–2025 året har det varit ovanligt mycket arbete för styrelsen, utöver styrelsemötena, så har det varit flera entreprenörmöten och möten inför den extra stämman.

På stämman hösten 2024 så behandlades ett förslag om att föreningen ev. skulle byta alla värmepumpar och bjuda de boende på nya värmepumpar. Under våren tog styrelsen fram ett förslag på nya värmepumpar till alla boende och detta förslag fick bifall på den extra stämman som hölls 2025-03-31. De nya värmepumparna monterades under året.

Styrelsen sköter även utlåning av diverse trädgårdsredskap, högtryckstvätt osv, uthyrning av en släpkärra samt uthyrning av festlokal och gästlägenhet till oss alla boende. Festlokalen har varit uthyrd vid 27 tillfällen, släpkärran vid 39 tillfällen och gästlägenheten vid 44 tillfällen under året. Detta visar att det är väldigt populärt och ger ett mervärde till oss boende på området.

Alléprojektet blev som vi hade hoppats på ett lyft för området och slutfördes under hösten 2024.

Styrelsen lät under året utföra besiktning/kontroll av våra garage. De flesta garage var i god ordning, men tyvärr inte alla.

Styrelsen har iordningsställt 2 cykelparkeringar med stabila cykelställ för att kunna låsa fast cyklarna i ramen för att minimera stöldrisken.

Soprummen har renoverats och målats samt ny LED-belysning med rörelsevakter har installerats i alla gemensamma utrymmen.

På området har vi numera en hjärtstartare vid kvartershuset.

Omvärldsfaktorer:

Läget i omvärlden med krig i Ukraina, börsras och en osäker världsekonomi sätter sina spår, med bl.a högre kostnader som följd. Men det är tryggt att veta att Föreningen fortfarande har väldigt god ekonomi och inte behöver höja avgifterna. Detta tack vare att styrelsen jobbar med hög kostnadskontroll samt en långtgående underhållsplan.

Och i närområdet så är den nya F - 9 Håstenskolan med tillhörande idrottshallar klar, vilket innebär att Föreningen får väldigt nära till kommunal service.

Vi vill även i år rikta ett stort tack till alla er boende som ser till att området upplevs som trivsamt och levande, genom välskötta uteplatser och trädgårdar. Allt detta gör att vi har ett eftertraktat område.

Styrelsen VBG hus 5 gm Ordf.

Lennart Fritzon

Underhållsplan 30 år

204045 RBF Varbergshus 5

204045 RBF Varbergshus 5 - Inklusiva underliggande objekt

Beställare av:
8889MEZ
2025-04-17 08:37

Standard: 2025

Prioritet:

HLUVLU:

Pj/Kj/U:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Gruppering: Ingen
Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212221 Takplåt, planbändback, målning	0	0	0	0	769	0	0	0	0	769	1 538 922	51 297
SC212223 Takplåt, flerbändback, byte inkl beslag och detaljer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 688	290
SC212311 Takduk, gummitastak, byte	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	4 206	140
SC212411 Betongpannor, översyn + byte ersätta trasiga pannor	0	0	598	0	24	598	0	0	0	683	1 723 941	57 465
SC212414 Betongpannor, byte inkl pepis och låst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 909	10 908 680	366 622
SC213112 Hänggarnar galklack, byte	0	0	0	0	0	0	0	2 376	0	0	2 376 299	79 210
SC213212 Stupor galklack, byte	0	0	0	0	0	0	0	1 365	0	0	1 365 299	45 177
SC213311 Takfot, målning	0	145	0	494	145	0	0	609	0	145	1 508 714	50 290
SC213511 Vindskivor målning	0	108	0	0	108	0	0	108	0	109	432 451	14 415
SC215211 Plåstakler, låg omfattning, målning	0	0	118	0	45	118	0	0	0	162	442 723	14 757
SC215212 Plåstakler, normal omfattning, målning	0	0	0	0	15	0	0	0	0	15	29 180	972
SC221114 Trapans, målning	55	3 803	512	0	4 039	275	0	4 039	55	3 803	15 580 515	542 654
SC221410 Tegelbasad	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	7 020	234
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1 236	41
SC221812 Fasadvävt	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	729 000	24 300
SC221930 Tacklaster	1	35	6	0	39	3	0	39	3	32	160 998	5 357
SC222122 Balkongplatts, målning undersida	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	13 720	457
SC222241 Balkongräcken, trä, målning	156	59	0	225	0	0	225	0	166	59	900 720	30 024
SC223215 Aluminiumlåt fönster, låst, komplett byte	0	0	0	0	0	0	2 531	0	0	0	2 531 285	87 710
SC223225 Aluminiumlåt fönster, stort, komplett byte	0	0	0	0	0	0	21 324	0	0	0	21 324 492	710 816
SC223235 Fönsteröppn aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	3 786	0	0	0	3 786 060	126 202
SC223254 Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	76	0	0	0	75 546	2 518
SC2232811 Fönsterbleck, målning	98	7	1	3	96	8	3	96	11	0	321 378	10 713
SC223210 Dörar trä	4	0	0	4	0	0	0	4	0	0	10 936	365
SC223211 Dörar trä, målning	316	2	7	310	10	182	7	130	190	2	1 169 277	38 643
SC223223 Dörar stålalu, byte	118	0	0	118	0	118	0	0	118	0	472 500	15 750
SC223320 Garageport stålaluminium	33	47	0	33	74	33	28	47	33	74	402 084	13 403
SC223321 Garageport stålaluminium, justering	50	85	0	50	135	80	50	85	60	135	729 256	24 339
SC223322 Garageport stålaluminium, byte	0	0	0	0	2 938	0	0	0	0	0	2 937 670	97 929
SC221111 Fasadsjälling, smäl	0	67	0	67	0	0	67	0	0	67	268 188	8 940
SC222100 Rackar	55	23	2	79	0	0	79	0	55	23	314 284	10 475
SC222420 Stänger och balkar, plåtsmide	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20 790	693
SC222800 Luckor	26	0	0	26	0	26	0	0	26	0	104 280	3 476

	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341111 Betonggolv, rep. målning	0	4	0	36	4	34	36	0	38	4	162 066	5 402
SC341113 Betonggolv omlämnad, dammbindning	0	7	0	10	0	7	10	0	7	0	40 180	1 339
SC341162 Plastmatta, byte	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	39 309	1 310
SC341190 Golv övrigt	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	103 396	3 447
SC341200 Väggar	0	8	0	0	0	8	0	0	8	0	22 962	765
SC341236 Målad väggar 2 pgr strykning	0	20	21	55	0	38	65	0	40	0	248 934	8 294
SC341238 Kompletteringsmåling snickerier	0	79	37	0	0	116	0	0	116	0	348 429	11 614
SC341262 Bretpackning, oljning tapetsering	0	0	0	6	0	0	6	0	0	0	12 786	426
SC341281 Trappor, byte	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	49 004	1 633
SC341351 Målning tak, 2 pgr strykning	0	0	6	24	0	6	20	3	6	0	63 639	2 121
SC341381 Takpanel tak, byte	0	0	0	6	0	0	0	0	65	0	70 308	2 344
SC342000 Fönster	0	2	0	0	0	2	0	0	0	2	7 481	250
SC344431 WC, byte	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	34 500	1 152
SC344441 Byrå tvättbänk	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	40 743	1 358
SC344461 Byrå blandare, 1-grepp	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14 296	477
SC344462 Byrå blandare, 2-grepp	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	30 712	1 024
SC344511 Byrå utslagsbänk	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	21 870	729
SC345111 Byrå olopp med gljutarmstolar	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	24 164	805
SC345181 Byrå fristående kylskåp	0	0	0	13	0	0	0	13	0	0	26 730	891
SC345181 Byrå av kompositkalk (trinet)	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	47 250	1 575
SC345910 Rostfri utrustning	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	9 436	315
SC347132 Byrå varmvattenberedare, ca 300 liter.	115	780	270	334	472	2 030	58	150	813	289	5 325 426	177 514
SC471461 Byrå flaktmeter ca 1,5 kW	1 148	0	0	8	607	0	75	1 148	0	0	2 985 444	98 515
SC472221 CVK-beaktning frånluft	0	110	0	110	0	110	0	110	0	110	851 245	18 375
SC472321 Renaning ventilationskanaler frånluft	0	0	0	0	0	0	0	276	0	0	551 244	18 375
SC531111 Elvärmepaneler ca 500W, byte	0	0	34	0	0	0	0	0	0	34	68 364	2 279
SC531112 Elvärmepaneler ca 1000W, byte	0	0	33	0	0	0	0	0	0	33	65 002	2 157
SC531912 Bastuaggregat, ca 10kW	0	0	32	0	0	0	32	0	0	32	95 175	3 173
SD311113 Asfalbyte, omläggning 100%	1 442	0	0	0	0	0	0	1 442	0	1 003	3 887 204	128 573
SD311114 Asfalbyte, lagning	0	0	0	0	0	0	392	0	0	0	392 175	13 073
SD311242 Betongplattor, omläggning 100%	0	0	65	0	0	65	0	0	65	0	195 228	6 509
SD331111 Målning/oljning listdock/traf	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	92 660	3 089
SD511112 Byrå lössand	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	303 750	10 125
SD511120 Leksåpis, åsan	27	0	0	0	0	27	0	0	0	0	64 000	1 800
SD511152 Byrå hölufströmmar	250	0	0	0	487	0	0	0	250	237	1 223 774	40 792
SD641111 Slamsugning dagvattenbunmar	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	262 440	8 748
Summa:	4 064	5 548	2 116	2 205	10 150	4 257	29 123	12 182	2 312	18 885	90 841 801	3 028 050



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.