

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Villa Real Org nr: 769612-8987



DAGORDNING ÅRSSTÄMMA BRF VILLA REAL 2025

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
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 och suppleanter, revisorer och valberedning
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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - Stadgebyte, beslut 2 av 2
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Villa Real får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2005-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-23.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat ligger på samma nivå som föregående år.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 740 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jordbrukaren 1 och i Halmstad kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Nissabogatan 2-8 i Halmstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	12	36	10	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	48

Bostäder bostadsrätt (BOA)	5 698 m ²
Bruttoarea (BTA)	6 978 m ²

Årets taxeringsvärde	129 028 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	129 028 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El, värme, vatten, sophämtning	Halmstad Energi & Miljö AB
Bredband/IP-telefoni och kabel-TV	Telia AB

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 205 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 35 673 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 189 tkr (160 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 160 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda reparationer/underhåll

2018: Byte nödljusbelysning
2018: Stamspolning/underhållsspolning
2018: LED-belysning trapphus
2019: Rensning ventilationskanaler samt injustering luftflöden
2019: Slipning, oljning entréportar
2019: Installation laddstolpar
2021: Byte fjäder garageport
2021: OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2023: Underhållsspolning
2023: Montering fotplåt

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering nödtelefoner	55 671

Kommande underhåll enligt underhållsplanen

2025: Fasadtvätt
2025: OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2026: Ommålning fasader
2030: Byte termostatventiler



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klaus Stenzel	Ordförande	2025
Willie Persson	Ledamot	2025
Eva Hansson	Ledamot	2026
Katrin Westberg	Ledamot	2026
Laimonas Buivydas	Ledamot	2025
Axel Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ericsson	Suppleant	2025
Mats Bengtsson	Suppleant	2025
Agneta Andersson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Larsson	Förtroendevald revisor	2025
BoRevision i Sverige AB	Revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olof Åberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tina Johansson	2025
Laura Buivydé	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat två nya laddstolpar. Kostnaden efter bidrag från Naturvårdsverket uppgick till 29 574 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 821 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

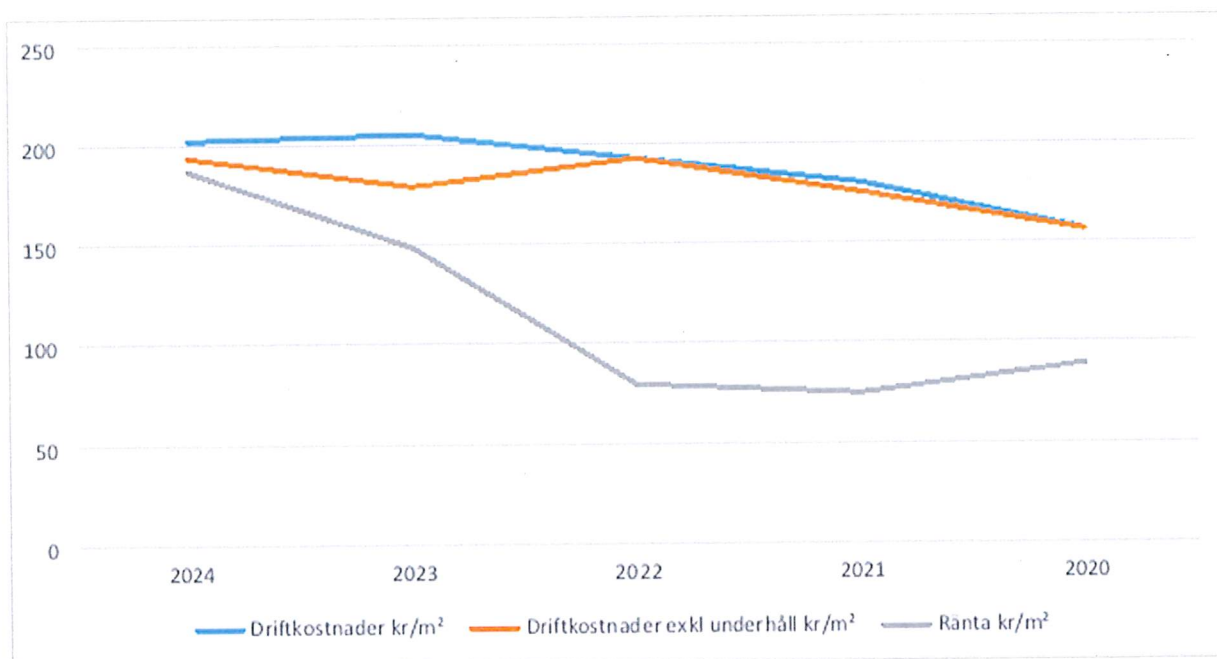


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 223	4 777	4 551	4 633	4 664
Resultat efter finansiella poster*	421	412	727	858	976
Soliditet %*	78	77	77	76	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	783	745	757	765
Driftkostnader kr/kvm	202	205	193	179	156
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	194	179	193	176	156
Energikostnad kr/kvm*	90	90	108	97	74
Sparande kr/kvm*	257	270	288	310	324
Ränta kr/kvm	187	148	80	74	89
Skuldsättning kr/kvm*	5 686	5 915	5 954	6 205	6 535
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 963	7 244	7 292	7 599	8 003
Räntekänslighet %*	8,2	9,2	9,8	10,0	10,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

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 (BOA):

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 (BTA):

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

Sparande (BTA):

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

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

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

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	128 500 000	0	0	8 830 144	839 433	411 674
Disposition enl. årsstämmobeslut					411 674	-411 674
Reservering underhållsfond				1 115 966	-1 115 966	
Ianspråktagande av underhållsfond				-55 671	55 671	
Årets resultat						421 325
Vid årets slut	128 500 000	0	0	9 890 439	190 812	421 325

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 251 107
Årets resultat	421 325
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 115 966
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 671
Summa	612 138

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

612 138

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 226 377	4 776 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	126 213
Summa rörelseintäkter		5 226 617	4 903 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 406 195	-1 429 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-720 503	-702 885
Personalkostnader	Not 6	-90 606	-76 596
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 318 960	-1 291 534
Summa rörelsekostnader		-3 536 265	-3 500 816
Rörelseresultat		1 690 352	1 402 388
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 638	40 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 301 665	-1 033 266
Summa finansiella poster		-1 269 027	-990 713
Resultat efter finansiella poster		421 325	411 674
Årets resultat		421 325	411 674



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	176 543 658	177 940 759
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	29 081	0
Summa materiella anläggningstillgångar		176 572 739	177 940 759
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		176 662 739	178 030 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4	0
Övriga fordringar	Not 15	171 259	106 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	231 302	224 273
Summa kortfristiga fordringar		402 564	330 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 257 710	2 280 187
Summa kassa och bank		2 257 710	2 280 187
Summa omsättningstillgångar		2 660 274	2 611 148
Summa tillgångar		179 323 013	180 641 907



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	128 500 000	128 500 000
Fond för yttre underhåll	9 890 439	8 830 144
Summa bundet eget kapital	138 390 439	137 330 144
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	190 812	839 433
Årets resultat	421 325	411 674
Summa fritt eget kapital	612 138	1 251 107
Summa eget kapital	139 002 576	138 581 251
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 425 000
Summa långfristiga skulder	29 425 000	14 100 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 250 000
Leverantörsskulder	Not 19	23 945
Skatteskulder	Not 20	10 841
Övriga skulder	Not 21	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	610 650
Summa kortfristiga skulder	10 895 436	27 960 656
Summa eget kapital och skulder	179 323 013	180 641 907



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 690 352	1 402 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 318 960	1 291 534
	3 009 313	2 693 922
Erhållen ränta	32 638	42 553
Erlagd ränta	-1 251 293	-1 012 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 790 658	1 723 973
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-72 404	-31 630
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-189 791	11 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 463	1 703 782
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	78 634	-1 002 625
Investeringar i inventarier	-29 574	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	49 060	-1 002 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 600 000	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-22 477	426 157
Likvida medel vid årets början	2 280 187	1 854 030
Likvida medel vid årets slut	2 257 710	2 280 187



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Solceller	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 675 212	4 250 172
Hyror, garage	302 080	278 600
Elavgifter	26 453	29 273
Kabel-tv-avgifter	183 600	183 600
Övriga avgifter	1 200	0
Övriga ersättningar	32 450	34 733
Övriga sidointäkter	5 382	612
Summa nettoomsättning	5 226 377	4 776 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	99 620
Övriga rörelseintäkter	240	2 593
Försäkringsersättningar	0	24 000
Summa övriga rörelseintäkter	240	126 213

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-55 671	-179 083
Reparationer	-204 978	-171 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 080	-115 391
Försäkringspremier	-89 211	-79 763
Återbäring från Riksbyggen	600	11 677
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 325	-5 049
Serviceavtal	-78 785	-71 448
Obligatoriska besiktningar	-4 964	-5 454
Snö- och halkbekämpning	-19 839	-10 916
Förbrukningsinventarier	-33 205	-25 896
Vatten	-117 255	-96 632
Fastighetsel	-148 522	-189 460
Uppvärmning	-362 560	-339 540
Sophantering och återvinning	-159 753	-145 976
Förvaltningsarvode drift	-12 646	-5 672
Summa driftskostnader	-1 406 195	-1 429 800



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 570	-470 797
IT-kostnader	-155 948	-157 081
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-23 256	-18 071
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 736	-14 175
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-4 320
Konsultarvoden	-12 050	-16 016
Bankkostnader	-2 623	-2 800
Summa övriga externa kostnader	-720 503	-702 885

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-73 100	-62 600
Sociala kostnader	-17 506	-13 996
Summa personalkostnader	-90 606	-76 596

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 318 467	-1 291 534
Avskrivning Installationer	-493	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 318 960	-1 291 534

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 533	38 419
Övriga ränteintäkter	2 105	2 334
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 638	40 753



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 301 665	-1 033 266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 301 665	-1 033 266

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 152 625	150 150 000
Mark	42 350 000	42 350 000
	193 502 625	192 500 000
Årets anskaffningar		
Byggnader (Anskaffning 2024 avser avdrag av ingående moms för installation av solceller)	-78 634	1 002 625
	-78 634	1 002 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	193 423 991	193 502 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 561 866	-14 270 332
	-15 561 866	-14 270 332

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 318 467	-1 291 534
	-1 318 467	-1 291 534

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 880 333	-15 561 866
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

176 543 658 177 940 759

Varav

Byggnader	134 193 658	135 590 759
Mark	42 350 000	42 350 000

Taxeringsvärden

Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	2 028 000	2 028 000

Totalt taxeringsvärde

129 028 000 129 028 000

varav byggnader

96 028 000 96 028 000

varav mark

33 000 000 33 000 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	29 574	0
	29 574	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 574	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-493	0
	-493	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 081	0
Varav		
Laddstolpar	29 081	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 632	106 688
Momsfordringar	82 053	0
Övriga kortfristiga fordringar	29 574	0
Summa övriga fordringar	171 259	106 688

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 550	89 211
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 143	118 190
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 609	16 872
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 302	224 273

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	1 351 376	1 620 843
Transaktionskonto	906 334	659 344
Summa kassa och bank	2 257 710	2 280 187

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	39 675 000	41 275 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 250 000	-26 375 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 425 000	14 100 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,68%	2024-06-30	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2024-12-29	9 700 000,00	-8 100 000,00	1 600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-03-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-09-30	3 250 000,00	0,00	0,00	3 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2026-03-30	12 475 000,00	0,00	0,00	12 475 000,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2027-09-30	0,00	8 100 000,00	0,00	8 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2028-01-30	10 850 000,00	0,00	0,00	10 850 000,00
Summa			41 275 000,00	0,00	1 600 000,00	39 675 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån villkorsändras inom fem år och inga lån förfaller således till betalning senare än fem år. Föreningen har dock för avsikt att omsätta lånen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	23 945	103 261
Summa leverantörsskulder	23 945	103 261

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	10 841	9 096
Summa skatteskulder	10 841	9 096



Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	5 655
Skuld sociala avgifter och skatter	0	32 776
Skuld till hyresgäster	0	800
Summa övriga skulder	0	39 231

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	62 500	62 500
Upplupna räntekostnader	112 854	62 482
Upplupna elkostnader	15 185	16 749
Upplupna värmekostnader	59 758	64 019
Upplupna kostnader för renhållning	13 028	12 352
Upplupna kostnader för administration	5 061	10 769
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 148	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 116	384 196
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610 650	634 068

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Klaus Stenzel

Willie Persson

Katrin Westberg

Eva Hansson

Laimonas Buivydas

Axel Johansson

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

Roland Larsson
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Revisor



RB BRF Villa Real

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Villa Real 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



Verifikat

Transaktion 09222115557542369041

Dokument

Årsredovisning 2024-12-31 slutlig
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-24 14:43:02 CET (+0100) av Agneta Andersson (AA)
Färdigställt 2025-03-31 09:49:03 CEST (+0200)

Initierare

Agneta Andersson (AA)
Riksbyggen

Signerare

Klaus Stenzel (KS)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KLAUS STENZEL" Signerade 2025-03-24 15:48:05 CET (+0100)	Willie Persson (WP)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILLIE PERSSON" Signerade 2025-03-24 18:15:18 CET (+0100)
Eva Hansson (EH)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HANSSON" Signerade 2025-03-25 16:16:53 CET (+0100)	Katrin Westberg (KW)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRIN LINNÉA HÄGGSTRÖM WESTBERG" Signerade 2025-03-24 15:58:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542369041

Laimonas Buivydas (LB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAIMONAS BUIVYDAS"
Signerade 2025-03-24 15:07:39 CET (+0100)

Axel Johansson (AJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AXEL JOHANSSON"
Signerade 2025-03-25 10:29:52 CET (+0100)

Roland Larsson (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND LARSSON"
Signerade 2025-03-25 09:44:50 CET (+0100)

Emil Persson (EP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2025-03-31 09:49:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Villa Real, org.nr. 769612-8987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Villa Real för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 Villa Real för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Roland Larsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542371675

Dokument

Villa Real Revisionsberättelse 241231

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-24 14:48:15 CET (+0100) av Agneta
Andersson (AA)

Färdigställt 2025-03-31 09:48:39 CEST (+0200)

Initierare

Agneta Andersson (AA)

Riksbyggen

Signerare

Roland Larsson (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND LARSSON"

Signerade 2025-03-25 09:43:01 CET (+0100)

Emil Persson (EP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"

Signerade 2025-03-31 09:48:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



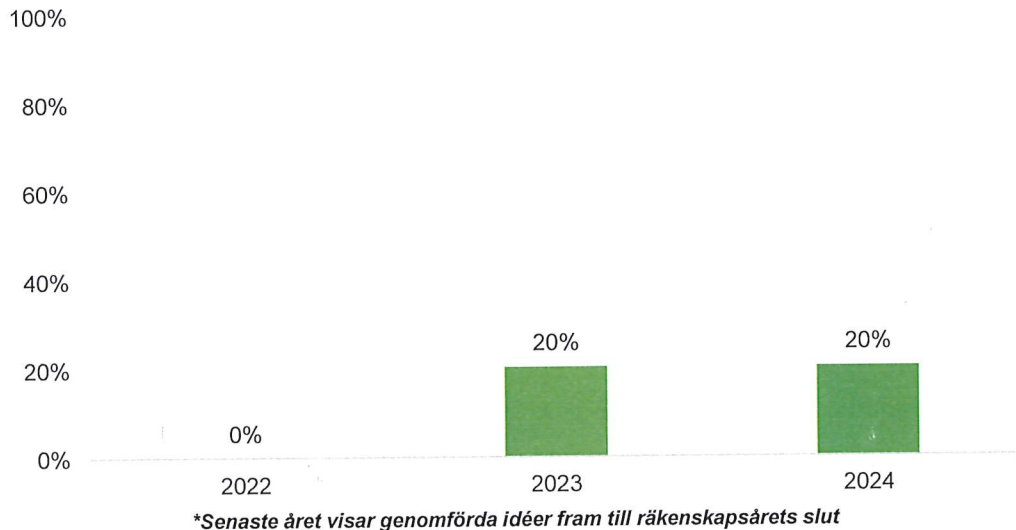
RB BRF Villa Real (769612-8987)



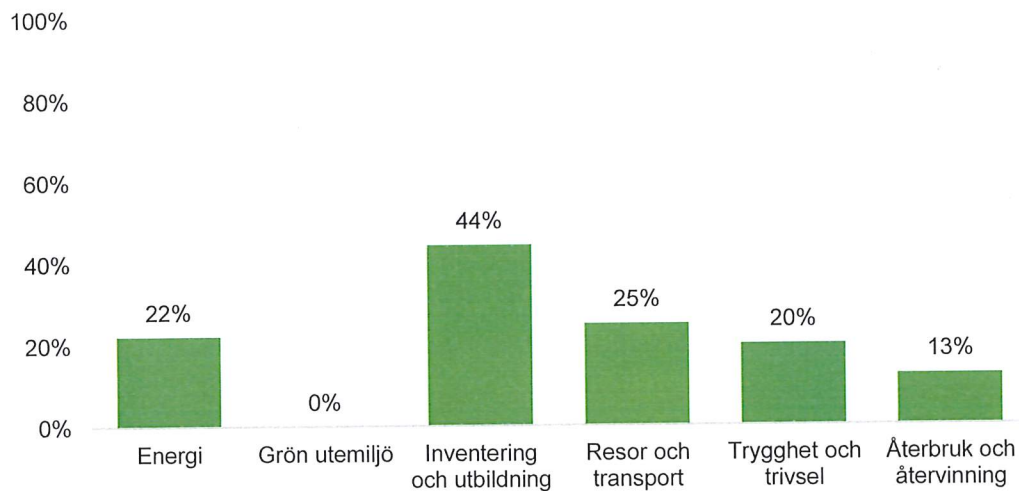
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Villa Real har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 20% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Inventering och utbildning

Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen
Informerat boende om hållbarhet
Utvecklat styrelsen

Återbruk och återvinning

Samlat in matfett

Resor och transport

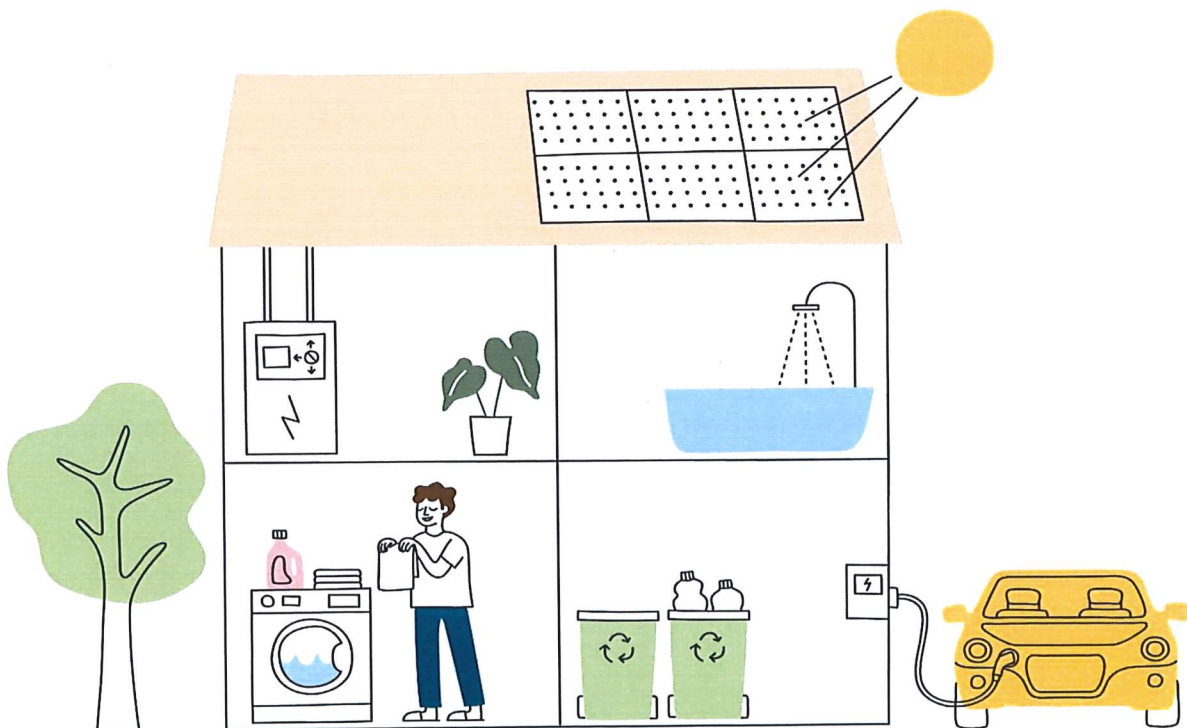
Installerat laddstation för elbilar

Energi

Bytt ljuskällor inomhus
Installerat solceller
Bytt ljuskällor utomhus
Återvunnit ventilationsvärme

Trygghet och trivsel

Träffats dagtid



Energi

Föreningens byggnader har energiklass B. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2034-09-09.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

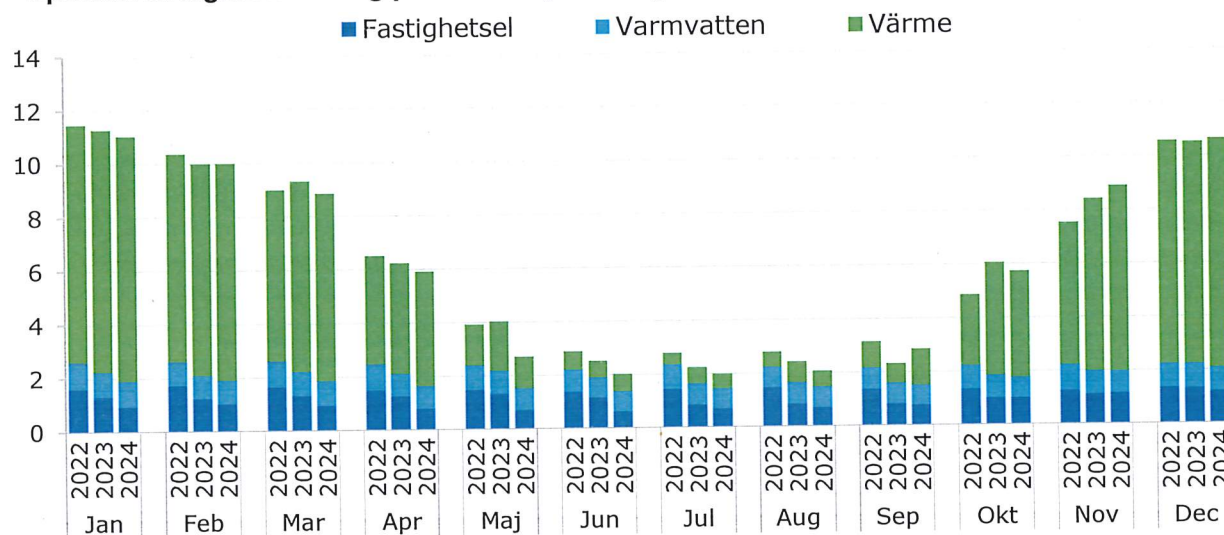
Föreningens totala area var 6 854 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	76	75	73	kWh/m ²
Varav fastighetsel	18	14	11	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 520 l/m² varav 170 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 10 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>