

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Malmslättshus 10  
Org nr: 716425-8175





# Kallelse till ordinarie föreningsstämma

**Datum** Måndag den 20 november 2023  
**Tid** 18:00  
**Plats** Restaurang Baronen i Malmslätt

**Dagordning** § 59 i stadgarna

## Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-11-20

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

1. Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga 1. En översikt av ändringarna finns i bilaga 2. Båda bilagorna skickas ut i samband med årsredovisningen.

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Inga

- t) Stämmans avslutande



## RB Brf Malmslättshus nr 10

Anmälan till föreningsstämman måndag den 20 november 2023 i Restaurang Baronen, Nobymalmsvägen, Malmslätt.

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas i brevlådan i återvinningsrummet.

Senaste anmälningsdatum är den 13 november 2023.

Lägenhet nr \_\_\_\_\_ antal personer \_\_\_\_\_

Namn \_\_\_\_\_



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslättshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2017-05-02.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 348 % till 416 %

I resultatet ingår avskrivningar med 464 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Veteskörden 1 och Veteskorpan 1 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Kärna Centrum i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	23	30	18	0	0	71*

### Dessutom tillkommer:

Bostadslokaler	Lokaler	Garage	P-platser
3	1	52	31

Total bostadsarea\* 5 701 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 1 083 m<sup>2</sup>

\*Omklassificering av tre bostadsrättslokaler har lett till en omfördelning av yta vilket påverkar nyckeltalen i flerårsöversikten.





Årets taxeringsvärde	89 368 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 368 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 249 tkr och planerat underhåll för 329 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 736 tkr/år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 690 tkr.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte lägenhetsdörrar	2014
Byte trapphusbelysning	2014
Ventilation	2015
Garage och spaljeer	2015
Målning utvändigt	2017/2018/2019
Hissar	2018/2019
Målning	2018/2019
Belysning	2018/2019
Målning fönster och plåt	2019/2020
Rensning ventilationskanaler	2019/2020
Taktvätt	2019/2020
Asfaltering	2019/2020
Låssystem	2019/2020
Målning	2020/2021
Byte bräda takfot	2020/2021
Garageportar	2020/2021
Fläktar	2021/2022
Armatyrbyte	2021/2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Undercentral	328 625



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bengt-Olof Johansson	Ordförande	2023
Bo Fransson	Sekreterare	2023
Roland Karlsson	Vice ordförande	2024
Kjell Larsson	Ledamot	2024
Matthias Thorén	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Karlsson	Suppleant	2023
Lars Kling	Suppleant	2024
Sylvia Hellström	Suppleant	2024
Rafael Plawski	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Kanevad	Förtroendevald revisor	2023
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrieta Hizinska	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Kling	2023
Eva Karlsson	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har driftkostnader höjts markant under året. Även låneräntorna har höjts väsentligt under året. Föreningen har till dags dato påverkats främst gällande höjda el & värmekostnader och följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5% från 2023-08-01.

Årsavgiften för räkenskapsåret 2022-2023 uppgick i genomsnitt till 680\* kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

*\*Omklassificering av tre bostadsrättslokaler har lett till en omfördelning av yta. Detta medför att årsavgift för bostäder kr/m<sup>2</sup>/år blir högre i år än föregående år.*



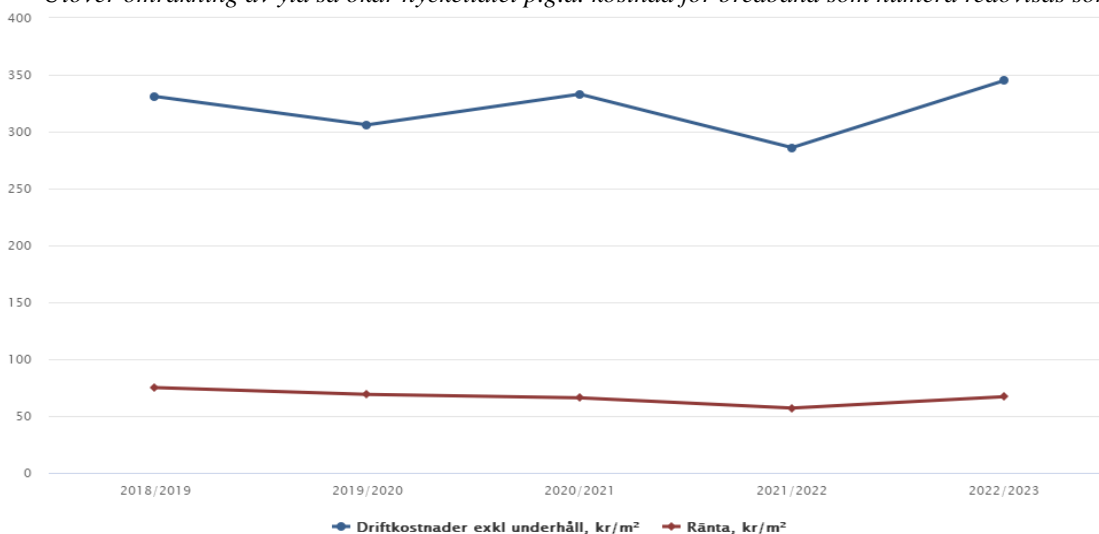
## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 326	4 277	4 234	4 512	4 220
Resultat efter finansiella poster	284	805	-31	-548	-727
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	102**	81	383	383	101
Balansomslutning	40 556	40 737	40 251	41 446	41 466
Soliditet %	23	23	42	20	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	416	36	15	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	416	348	274	213	346
Årsavgifter för bostäder, kr/m <sup>2</sup> i snitt	680*	652	679	679	679
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345***	286	333	306	331
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	67**	57	66	69	75
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	258**	205	142	179	35
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 471**	4 467	4 521	4 572	4 622

\*Omklassificering av tre bostadsrättslokaler har lett till en omfördelning av yta. Detta medför att årsavgift för bostäder kr/m<sup>2</sup>/år blir högre i år än föregående år.

\*\* Differens mot föregående år p.g.a. omklassificering av yta. Nyckeltalen är beräknade på både BOA & LOA.

\*\*\* Utöver omräkning av yta så ökar nyckeltalet p.g.a. kostnad för bredband som numera redovisas som driftkostnad.



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 941 999	1 388 365	4 101 351	804 999
Disposition enl. årsstämmobeslut			804 999	-804 999
Reservering underhållsfond		690 000	-690 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-328 625	328 625	
Årets resultat				284 239
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 941 999</b>	<b>1 749 740</b>	<b>4 544 975</b>	<b>284 239</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 906 351
Årets resultat	284 239
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-690 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	328 625
<b>Summa</b>	<b>4 829 215</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 829 215**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 326 277	4 277 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 852	48 078
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 349 129</b>	<b>4 325 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 666 275	-2 071 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 954	-550 255
Personalkostnader	Not 6	-172 480	-125 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-463 964	-462 199
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 676 672</b>	<b>-3 209 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>672 456</b>	<b>1 115 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 180	72 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 612	4 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 009	-388 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-388 217</b>	<b>-310 745</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>284 239</b>	<b>804 999</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>284 239</b>	<b>804 999</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	35 397 692	35 852 259
Inventarier, verktyg, installationer och övriga materiella anläggningstillgångar	Not 8	33 070	42 468
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 430 762</b>	<b>35 894 727</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		17 436	17 436
Andra långfristiga fordringar	Not 9	759 000	759 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>776 436</b>	<b>776 436</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 207 198</b>	<b>36 671 163</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		79 613	100
Övriga fordringar		5 175	10 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	319 074	282 629
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>403 862</b>	<b>292 846</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 945 096	3 772 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 945 096</b>	<b>3 772 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 348 958</b>	<b>4 065 347</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 556 156</b>	<b>40 736 510</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 941 999	2 941 999
Fond för yttre underhåll		1 749 740	1 388 365
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 691 739</b>	<b>4 330 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 544 976	4 101 352
Årets resultat		284 239	804 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 829 214</b>	<b>4 906 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 520 954</b>	<b>9 236 715</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 989 446	20 076 965
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 989 446</b>	<b>20 076 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	341 208	10 594 897
Leverantörsskulder		96 106	248 174
Övriga skulder		64 712	38 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	543 730	540 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 045 756</b>	<b>11 422 830</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 556 156</b>	<b>40 736 510</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är samma som föregående år förutom att datakostnader som tidigare redovisades under övriga kostnader från och med 2022/2023 redovisas som driftkostnader.

## 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	100
Bredband	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Fällsitsar	Linjär	5
Garageportar	Linjär	20
Staket	Linjär	12
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 874 560	3 874 560
Årsavgifter, lokaler	161 848	159 456
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	125 400	126 153
Hyror, p-platser	26 600	26 400
Hyror, övriga	138 269	94 157
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-2 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 326 277</b>	<b>4 277 226</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	10 009	9 116
Övriga rörelseintäkter	1 195	119
Försäkringsersättningar	11 648	38 843
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 852</b>	<b>48 078</b>





#### Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-328 625	-129 630
Reparationer	-248 729	-160 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 602	-160 086
Försäkringspremier	-112 940	-106 374
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-221 166	0
Återbäring från Riksbyggen	7 300	8 500
Serviceavtal	0	-3 498
Obligatoriska besiktningar	-7 088	-8 988
Snö- och halkbekämpning	-102 885	-84 308
Förbrukningsinventarier	-18 072	-8 338
Vatten	-103 065	-99 839
Fastighetsel	-231 905	-176 096
Uppvärmning	-558 257	-559 977
Sophantering och återvinning	-130 569	-112 109
Förvaltningsarvode drift	-442 340	-430 221
Förvaltningsarvode drift extradebiteringar	-3 331	-40 221
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 666 275</b>	<b>-2 071 647</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-267 260	-261 475
Lokalkostnader	-2 250	0
IT-kostnader	0	-219 160*
Arvode, yrkesrevisor	-22 276	-13 357
Övriga förvaltningskostnader	-14 688	-11 206
Kreditupplysningar	-14	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 180	-9 128
Representation	-36 115**	-8 560
Kontorsmateriel	-2 056	-2 100
Medlems- och föreningsavgifter	-3 700	-3 700
Köpta tjänster	0	-1 633
Bankkostnader	-2 566	-2 100
Övriga externa kostnader	-14 850	-17 666
<i>*Redovisas numera som driftkostnad under Digitala tjänster.</i>		
<i>**Sommarfest, stämma etc.</i>		
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-373 954</b>	<b>-550 255</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Timersättning	0	-8 232
Styrelsearvoden	-72 580	-66 869
Sammanträdesarvoden	-32 382	-30 191
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 894	-6 075
Övriga kostnadsersättningar	-1 545	-225
Pensionskostnader	0	-351
Sociala kostnader	-20 079	-13 516



<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-172 480</b>	<b>-125 459</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 275 000	42 275 000
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	389 069	389 069
Stabardförbättringar	670 565	670 565
Markinventarier	51 850	51 850
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>45 071 484</b>	<b>45 071 484</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 017 852	-8 595 102
Anslutningsavgifter	-124 498	-116 716
Standardförbättringar	-70 394	-51 543
Markinventarier	-6 480	-1 296
	<b>-9 219 224</b>	<b>-8 764 657</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-422 750	-422 750
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 781	-7 781
Årets avskrivning standardförbättringar	-18 851	-18 851
Årets avskrivning markinventarier	-5 185	-5 185
	<b>-454 567</b>	<b>-454 567</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 673 792</b>	<b>-9 219 224</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 397 693</b>	<b>35 852 259</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	32 834 398	33 257 148
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	256 790	264 571
Standardförbättringar	581 321	600 171
Markinventarier	40 184	45 369
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	84 600 000	84 600 000
Lokaler	4 768 000	4 768 000

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	33 750	33 750
Laddstolpar	26 475	0
	<b>60 225</b>	<b>33 750</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	0	26 475
	<b>0</b>	<b>26 475</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 225</b>	<b>60 225</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-16 875	-10 125
Laddstolpar	-883	0
	<b>-17 758</b>	<b>-10 125</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 750	-6 750
Laddstolpar	-2 648	-883
	<b>-9 398</b>	<b>-7 633</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-23 625	-16 875
Installationer	-3 530	-883
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 155</b>	<b>-17 758</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 070</b>	<b>42 468</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	10 125	16 875
Installationer	22 945	25 593

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Riksbyggen)	759 000	759 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>759 000</b>	<b>759 000</b>
<i>1518 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen</i>		



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	24 432	0
Förutbetalda försäkringspremier	59 701	53 239
Förutbetalt förvaltningsarvode	180 200	174 600
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	54 741	54 790
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>319 074</b>	<b>282 629</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	2 408 546	2 392 578
Transaktionskonto Swedbank	1 536 549	1 379 923
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 945 096</b>	<b>3 772 501</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	30 330 654	30 671 862
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-341 208	-158 048
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-10 436 849
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 989 446</b>	<b>20 076 965</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-09-30	4 318 425,00	0,00	112 900,00	4 205 525,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2025-12-01	5 580 318,00	0,00	128 284,00	5 452 034,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2026-04-30	4 856 531,00	0,00	54 876,00	4 801 655,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2027-03-01	3 916 588,00	0,00	45 148,00	3 871 440,00
<b>Summa</b>			<b>30 671 862,00</b>	<b>0,00</b>	<b>341 208,00</b>	<b>30 330 654,00</b>

\*Senast kända räntesatser



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	63 259	29 384
Upplupna elkostnader	17 400	14 445
Upplupna vattenavgifter	8 865	7 718
Upplupna värmekostnader	22 908	21 997
Upplupna kostnader för renhållning	11 594	10 303
Upplupna revisionsarvoden	16 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 008
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	403 704	427 127
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>543 730</b>	<b>540 982</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	42 534 000	42 534 000



## Styrelsens underskrifter

---

Linköping Datum (enligt digital signering)

---

Bengt-Olof Johansson

---

Bo Fransson

---

Roland Karlsson

---

Kjell Larsson

---

Matthias Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Gunilla Kanevad  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557502275664

## Dokument

Årsredovisning Rbf Malmslätts hus 10 (2022-2023)  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-10-09 10:32:44 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2023-10-20 08:44:42 CEST (+0200)

## Signerare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Matthias Jan Axel Thorén"  
Signerade 2023-10-10 08:06:03 CEST (+0200)

Bengt-Olof Johansson (BJ)  
bengtlof.johansson.ma10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt-Olof Johansson"  
Signerade 2023-10-13 09:44:07 CEST (+0200)

Bo Fransson (BF)  
bozze.ma10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Bo Göran Fransson"  
Signerade 2023-10-09 12:09:48 CEST (+0200)

Roland Karlsson (RK)  
karlssonroland1950@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Roland Gustav Jerry Karlsson"  
Signerade 2023-10-18 17:16:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502275664

Kjell Larsson (KL)  
kjellalarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KJELL LARSSON"  
Signerade 2023-10-09 11:02:31 CEST (+0200)

Gunilla Kanevad (GK)  
gkanevad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris  
Gunilla Kanevad"  
Signerade 2023-10-19 14:55:09 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)  
Maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2023-10-20 08:44:42 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 Rbf Malmslätts hus 10  
Org. nr. 716425-8175

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Malmslättshus 10, organisationsnummer 716425-8175.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Malmslättshus 10 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Gunilla Kanevad

Föreningsrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557502273959

## Dokument

### Rapport föreningsrevisor Ma10

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2023-10-09 09:10:51 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)*

*Färdigställt 2023-10-09 09:19:31 CEST (+0200)*

## Initierare

### Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

*matthias.thoren@riksbyggen.se*

## Signerare

### Gunilla Kanevad (GK)

*gkanevad@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris  
Gunilla Kanevad"*

*Signerade 2023-10-09 09:19:31 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>



---

# 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# RBF Malmslättshus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmslättshus 10 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

