

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 25
Org nr: 746001-0742





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 25 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största delen beror på att föreningen haft lägre reparations- och underhållskostnader. Dock har driftkostnaderna i föreningen ökat jämfört med föregående år. Även räntekostnaderna har ökat då lån omsatts under verksamhetsåret, och dessa till högre räntor.

Kommande verksamhetsår har föreningen flera lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 916 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Kupletten 1-7 i Malmö kommun med därpå upphörda 282 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974/75.

Fastigheternas adress är Tenorgatan 1-15 & Soprangatan 1-24 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år. För Kupletten 1-3 t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 373 200 kr och för Kupletten 4-7 t.o.m. 2023-12-31 med en årlig avgäld på 456 240 kr. Total kostnad för tomträtt är 829 440 kr årligen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	86
3 rum och kök	116
4 rum och kök	74



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	212
Antal p-platser	91

Total tomtarea	74 154 m ²
Total bostadsarea	20 772 m ²
Total lokalarea	3 624 m ²

Årets taxeringsvärde	235 961 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	233 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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 utdelningen 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
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	MLB
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Com Hem AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bahnhof	Bredband



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 1 239 tkr och planerat underhåll för 1 522 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 894 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 332 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 453 tkr (311 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Takrenovering	2009
Loftgångar	2009
Ventilation	2009
Renovering av tvättstugor samt utbyte utrustning	2010/2011
Renovering av hängrännor	2013
Fogning loftgångar	2014
Målning p-platsmarkeringar	2014
Förebyggande mot råttor på vindar	2015
Lekplatser, boulebana, landhockey, spolplatta och plattgångar	2015
Asfalt garage	2015
Översyn bruksfogar samt luktsanering	2015
Byte dagvattenbrunn Tenorgatan 13	2016
Dränering	2016-2019
Sopstationer	2017-2018
Fönster-, dörrar- och fasadrenovering	2016-2019
Fjärrvärmväxlare	2019
Injustering vvc system	2019
Elinstallationer	2019
Gemensam el	2021 - 2022
Gårdsombyggnad Soprangatan	2021 - 2022
Armatyr garage	2022 - 2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Armatyr garage	891 948
Installationer	195 025
Markytor	434 996



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Nielsén	Ordförande	2024
Monika Göl	Sekreterare	2025
Leif Jönsson	Ledamot	2025
Håkan Axelsson	Ledamot	2024
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Gall	Suppleant	2025
Margareth Strid	Suppleant	2025
Yvonne Eklund	Suppleant	2024
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	
Angela Roos	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roul Rohlsson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mansour Movahedi	
Widad Dezayi	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 11 protokollförda möten. Underhållsplanen har blivit uppdaterad under början av året. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomin på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 377 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 379 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 819 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

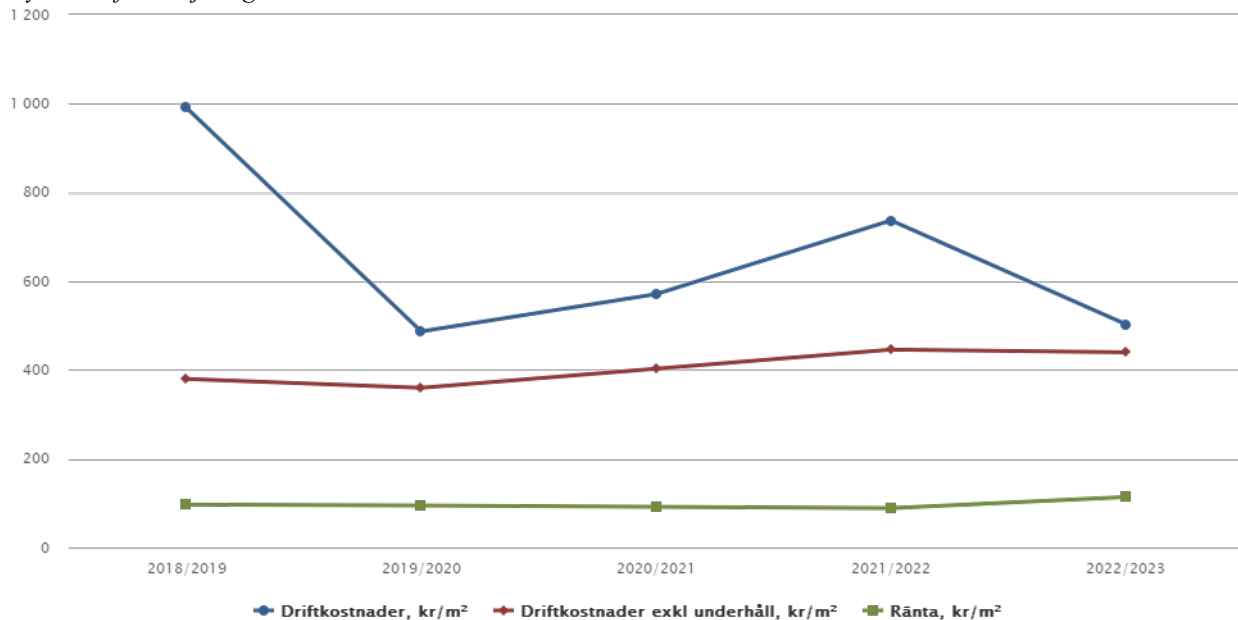
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	20 980	20 029	19 664	18 738	18 169
Resultat efter finansiella poster	1 359	-5 539	-1 912	-1 022	-10 838
Årets resultat	1 359	-5 539	-1 912	-1 022	-10 838
Resultat exkl. avskrivningar	4 916	-1 983	1 617	2 508	-7 094
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 537	-8 262	-4 885	-5 062	-14 742
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	311	302	267	310	361
Balansomslutning	122 848	123 241	124 384	126 301	129 108
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	41	22	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	243	177	111	149	135
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	819	788	771	750	728
Bränsletillägg, kr/m ²	109	109	109	109	109
Driftkostnader, kr/m ²	503	737	571	487	991
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	440	446	403	360	380
Ränta, kr/m ²	114	89	92	95	97
Underhållsfond, kr/m ²	450	257	282	183	0
Lån, kr/m ²	5 164	5 237	5 026	5 102	5 958
Skuldkvot %	5,63	6,18	6,10	6,47	6,75

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	833 831	18 181 820	6 036 549	-27 386 766	-5 538 976
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 538 976	5 538 976
Reservering underhållsfond			6 453 000	-6 453 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 521 969	1 521 969	
Överföring från uppskrivningsfonden		-454 545		454 545	
Årets resultat					1 359 178
Vid årets slut	833 831	18 181 820	10 967 580	-37 402 228	1 359 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-32 925 742
Årets resultat	1 359 178
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 453 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 521 969
Överföring från uppskrivningsfonden	454 545
Summa	-36 043 050

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-36 043 050**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 979 657	20 029 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 411 250	660 174
Summa rörelseintäkter		22 390 907	20 689 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 261 392	-17 988 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 133 670	-2 112 728
Personalkostnader	Not 6	-359 421	-355 145
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 556 430	-3 556 432
Summa rörelsekostnader		-18 310 913	-24 013 006
Rörelseresultat		4 079 993	-3 323 669
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 460	40 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	59 752	236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 789 027	-2 256 150
Summa finansiella poster		-2 720 815	-2 215 307
Resultat efter finansiella poster		1 359 178	-5 538 976
Årets resultat		1 359 178	-5 538 976



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	107 954 443	111 342 775
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 002 586	2 170 685
Summa materiella anläggningstillgångar		109 957 030	113 513 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	423 000	423 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		423 000	423 000
Summa anläggningstillgångar		110 380 030	113 936 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-324	724
Övriga fordringar	Not 15	39 491	45 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 207 401	1 322 191
Summa kortfristiga fordringar		2 246 568	1 368 758
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 221 725	7 935 791
Summa kassa och bank		10 221 725	7 935 791
Summa omsättningstillgångar		12 468 293	9 304 549
Summa tillgångar		122 848 322	123 241 009



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		833 831	833 831
Uppskrivningsfond		17 727 275	18 181 820
Fond för yttre underhåll		10 967 580	6 036 549
Summa bundet eget kapital		29 528 686	25 052 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 402 228	-27 386 766
Årets resultat		1 359 178	-5 538 976
Summa fritt eget kapital		-36 043 050	-32 925 742
Summa eget kapital		-6 514 363	-7 873 542
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	99 124 035	89 069 360
Summa långfristiga skulder		99 124 035	89 069 360
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 851 518	38 703 393
Leverantörsskulder		768 844	890 185
Övriga skulder	Not 19	40 410	119 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 577 879	2 332 078
Summa kortfristiga skulder		30 238 651	42 045 191
Summa eget kapital och skulder		122 848 322	123 241 009



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 359 178	-5 538 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 556 430	3 556 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 915 609	-1 982 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-877 809	128 555
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	45 335	-761 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 083 135	-2 615 960
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-839 026
Investeringar i pågående byggnation	0	839 026
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 797 200	5 158 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 797 200	5 158 040
Årets kassaflöde	2 285 935	2 542 080
Likvidamedel vid årets början	7 935 790	5 393 710
Likvidamedel vid årets slut	10 221 725	7 935 790
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Tak, ventilation & loftgångar	Linjär	50
Vattenreningsanläggning	Linjär	20
EB-metod & styr/regler	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Sopstationer	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Anslutningsavgift IMD el	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	17 010 184	16 358 592
Hyror, garage	733 360	735 500
Hyror, p-platser	165 600	165 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 415	-39 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 318	-5 700
Rabatter	0	-403
Bränsleavgifter, bostäder	2 269 944	2 269 944
Elavgifter	829 302	545 730
Summa nettoomsättning	20 979 657	20 029 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	335 016	335 016
Övriga lokalintäkter	7 500	8 650
Övriga avgifter	3 300	3 400
Övriga ersättningar	58 422	77 162
Fakturerade kostnader	0	13 128
Erhållna statliga bidrag	651 927	0
Övriga rörelseintäkter	160 711	109 877
Försäkringsersättningar	194 383	112 947
Summa övriga rörelseintäkter	1 411 250	660 174



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 521 969	-7 112 976
Reparationer	-1 239 357	-1 889 261
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-517 708	-497 968
Tomträttsavgäld	-829 440	-830 145
Arrendeavgifter	-19 400	0
Försäkringspremier	-312 014	-285 917
Kabel- och digital-TV	-513 937	-482 129
Återbäring från Riksbyggen	18 400	20 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 040	-2 619
Serviceavtal	-278 437	-354 969
Obligatoriska besiktningar	0	-34 788
Bevakningskostnader	-1 236	0
Snö- och halkbekämpning	-62 568	-97 631
Förbrukningsinventarier	-46 523	-243 980
Fordons- och maskinkostnader	-238 006	-181 062
Vatten	-1 082 265	-924 877
Fastighetsel	-1 934 467	-1 565 004
Uppvärmning	-2 098 318	-2 038 522
Sophantering och återvinning	-706 005	-632 755
Förvaltningsarvode drift	-865 100	-834 898
Summa driftskostnader	-12 261 392	-17 988 701

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 872 977	-1 797 585
Lokalkostnader	0	-4 530
Hyra inventarier & verktyg	-10 691	0
IT-kostnader	-4 513	-6 076
Företagsförsäkringar	-2 889	-2 884
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-124 544	-37 609
Kreditupplysningar	-891	-18 486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 534	-76 321
Representation	-2 590	0
Kontorsmateriel	-2 661	-6 402
Telefon och porto	0	-5 316
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-244	-14
Medlems- och föreningsavgifter	-11 844	-16 844
Konsultarvoden	-858	0
Bankkostnader	-6 456	-3 495
Advokat och rättegångskostnader	0	-29 375
Övriga externa kostnader	-13 478	-89 478
Summa övriga externa kostnader	-2 133 670	-2 112 728



Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-259 997	-248 451
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 575	-24 850
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-80 849	-81 244
Summa personalkostnader	-359 421	-355 145

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-882 581	-882 581
Avskrivning Anslutningsavgifter	-41 951	-41 951
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 463 800	-2 463 801
Avskrivning Maskiner och inventarier	-168 098	-168 099
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 556 430	-3 556 432

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 460	40 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 460	40 608

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 547	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	236
Övriga ränteintäkter	888	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 752	236

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 787 838	-2 161 727
Övriga räntekostnader	-1 189	-4 336
Övriga finansiella kostnader	0	-90 088
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 789 027	-2 256 150



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 071 999	28 071 999
Standardförbättringar	94 854 014	94 854 014
Anslutningsavgifter	839 026	0
	123 765 039	122 926 013
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	839 026
	0	839 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 765 039	123 765 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 951 035	-10 522 999
Standardförbättringar	-19 611 096	-17 147 295
Anslutningsavgifter	-41 951	0
	-30 604 082	-27 670 294
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-428 036	-428 036
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 463 801	-2 463 801
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 951	-41 951
	-2 933 788	-2 933 788
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 537 870	-30 604 082
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	20 000 000	20 000 000
Ingående nedskrivningar	-1 818 181	-1 363 636
Årets nedskrivningar	-454 545	-454 545
	17 727 273	18 181 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 954 442	111 342 775
Varav		
Byggnader	16 692 929	17 120 964
Standardförbättringar	72 779 118	75 242 918
Uppskrivningar	17 727 273	18 181 819
Anslutningsavgifter	755 123	797 074
Taxeringsvärden		
Bostäder	229 000 000	220 000 000
Lokaler	6 961 000	13 600 000
Totalt taxeringsvärde	235 961 000	233 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>174 918 000</i>	<i>170 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 043 000</i>	<i>62 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 285 971	3 285 971
	3 285 971	3 285 971
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 285 971	3 285 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 115 287	-947 188
	-1 115 287	-947 188
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-168 099	-168 099
	-168 099	-168 099
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 283 385	-1 115 287
	-1 283 385	-1 115 287
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 002 586	2 170 685
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2023-08-31	2022-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	423 000	423 000
	423 000	423 000
Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-324	-333
Kundfordringar	0	1 057
	-324	724
Not 15 Övriga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	25 758	45 498
Skattekonto	7 483	345
Andra kortfristiga fordringar	6 250	0
	39 491	45 843



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna hyresintäkter	266 340	165 343
Förutbetalda försäkringspremier	156 898	96 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	633 967	605 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 003	70 770
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	990	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	810 722	108 254
Förutbetald tomträttsavgäld	276 480	276 480
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 207 401	1 322 191

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto	10 221 725	7 935 791
Summa kassa och bank	10 221 725	7 935 791

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	125 975 553	127 772 753
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 421 518	-1 305 596
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 430 000	-37 397 797
Långfristig skuld vid årets slut	99 124 035	89 069 360

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,01%	2022-02-28	4 302 348,00	-4 277 348,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	2,48%	2022-12-20	7 407 949,00	-7 314 767,00	93 182,00	0,00
SWEDBANK	2,01%	2023-07-28	7 000 000,00	-6 930 000,00	70 000,00	0,00
SWEDBANK	4,32%	2024-03-25	18 687 500,00	0,00	187 500,00	18 500 000,00
SWEDBANK	4,78%	2024-06-19	0,00	6 930 000,00	0,00	6 930 000,00
SWEDBANK	1,68%	2025-03-25	18 875 000,00	0,00	250 000,00	18 625 000,00
SWEDBANK	2,48%	2026-09-25	6 851 235,00	0,00	166 092,00	6 685 143,00
SWEDBANK	4,08%	2027-02-25	0,00	11 592 115,00	115 922,00	11 476 193,00
SWEDBANK	2,62%	2027-06-23	18 750 000,00	0,00	250 000,00	18 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2028-03-24	19 000 000,00	0,00	250 000,00	18 750 000,00
SWEDBANK	1,21%	2029-04-25	8 300 000,00	0,00	0,00	8 300 000,00
SWEDBANK	1,25%	2030-04-25	18 598 721,00	0,00	389 504,00	18 209 217,00
Summa			127 772 753,00	0,00	1 797 200,00	125 975 553,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 25 430 000 kr villkorsändras och 1 421 518 kr amorteras varför totalt 26 851 518 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 74 036 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 117 000 853 kr.



Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mottagna depositioner	0	67 332
Skuld för moms	35 721	44 895
Avräkning hyror och avgifter	-240	-240
Clearing	4 929	7 547
Summa övriga skulder	40 410	119 534

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	269 460	160 022
Upplupna driftskostnader	70 200	67 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 006	0
Upplupna elkostnader	250 671	171 409
Upplupna vattenavgifter	180 377	158 901
Upplupna värmekostnader	55 770	89 708
Upplupna kostnader för renhållning	48 414	46 556
Upplupna revisionsarvoden	21 875	16 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 664 106	1 621 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 577 879	2 332 078

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	128 763 000	128 762 000

Not Eventualförpliktelser

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

2024-01-01 omsätts tomträttsavtalen och därmed tomträttsavgälderna på Kupletten 4-7. Det medför en ökad kostnad om ca 228 tkr årligen i tomträttsavgälder.



Styrelsens underskrifter

Malmö, datum enligt elektronisk underskrift

Marie Nielsén

Monika Göl

Håkan Axelsson

Leif Jönsson

Anneli Linfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö, datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Angela Roos
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557506033102

Document

Årsredovisning Malmöhus 25 2022-09-01 - 2023-08-31 för
sign
Main document
23 pages
Initiated on 2023-12-04 08:33:20 CET (+0100) by Annie
Friberg (AF)
Finalised on 2023-12-06 14:56:39 CET (+0100)

Initiator

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Marie Nielsén (MN1)
Malmöhus 25
marien@mhus25.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIE
NIELSÉN"
Signed 2023-12-04 08:46:02 CET (+0100)

Håkan Axelsson (HA)
Malmöhus 25
hakan@mhus25.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Axel
Håkan Axelsson"
Signed 2023-12-04 10:44:02 CET (+0100)

Leif Jönsson (LJ)
Malmöhus 25
leif@mhus25.se



The name returned by Swedish BankID was "Leif Axel
Robert Jönsson"
Signed 2023-12-05 05:10:06 CET (+0100)

Monika Göl (MG)
monika@mhus25.se



The name returned by Swedish BankID was "MONIKA
GÖL"
Signed 2023-12-06 06:30:12 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557506033102

Anneli Linfeldt (AL)
Malmöhus 25
Anneli.Linfeldt@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Anneli Marie Linfeldt"
Signed 2023-12-04 11:02:00 CET (+0100)

Angela Roos (AR)
Malmöhus 25
angelaroos@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANGELA ROOS"
Signed 2023-12-06 08:27:30 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN2)
Malmöhus 25
mattias.nilsson1@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS NILSSON"
Signed 2023-12-06 14:56:39 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 25, org.nr 746001-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 25 för år 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 25 för år 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Malmö datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Angela Roos
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557505915879

Document

RBF Malmöhus 25 - Revisionsberättelse 2022-09-01 -
2023-08-31

Main document

2 pages

*Initiated on 2023-12-01 09:54:28 CET (+0100) by Annie
Friberg (AF)*

Finalised on 2023-12-06 14:54:46 CET (+0100)

Initiator

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Angela Roos (AR)

Malmöhus 25

angelaroos@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANGELA
ROOS"*

Signed 2023-12-06 10:22:16 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)

mattias.nilsson1@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS
NILSSON"*

Signed 2023-12-06 14:54:46 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmöhus 25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 25 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

