
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Malmslätthuset 5
Org nr: 716402-5921



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Riksbyggen Brf Malmslättshus nr 5

Dag: Tisdagen den 16 april 2024

Tid: 18.30

Plats: Gröna Huset, Björkliden

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

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 som finns att tillgå på Mitt Riksbyggen. Jämförelsedokument finns i bilaga 1. Vid behov, be någon i styrelsen om hjälp om du inte kommer åt de nya stadgarna på Mitt Riksbyggen.

- t) Stämmans avslutande

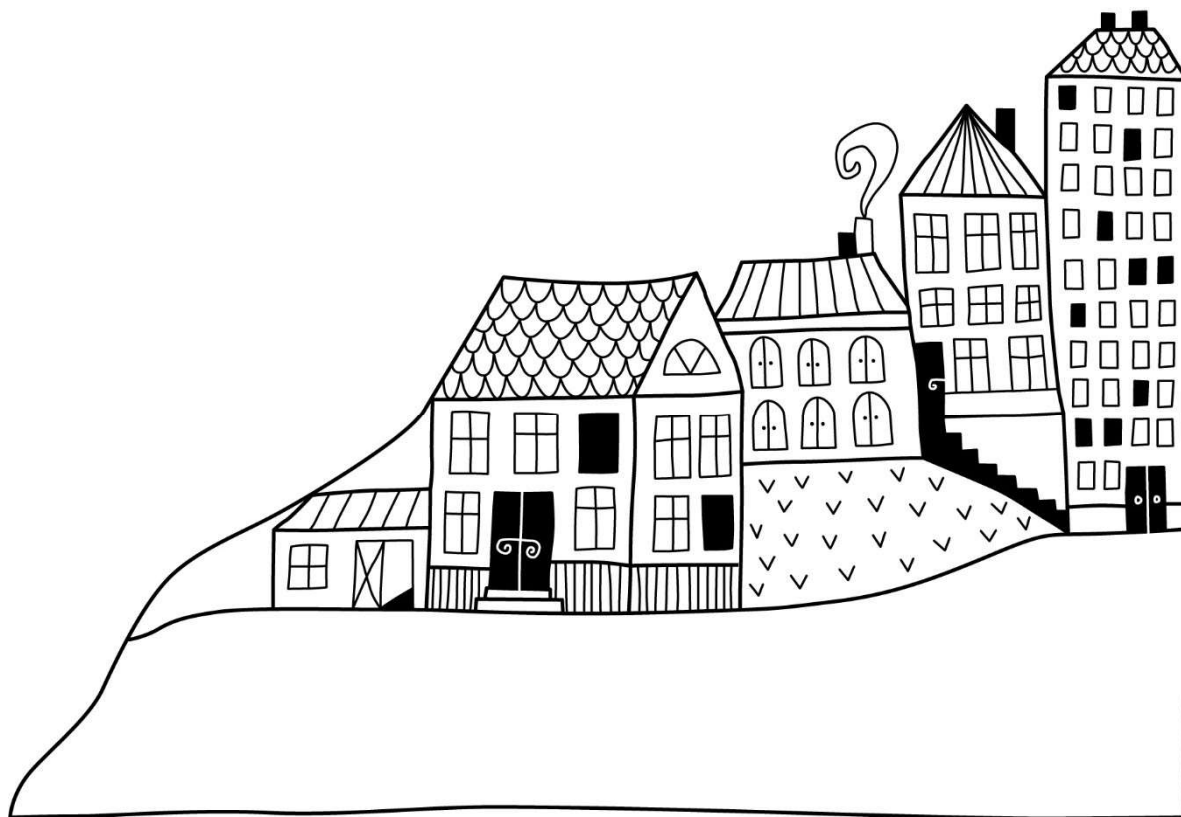
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslättshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-02.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Två av föreningens lån har satts om under året. Det första lånet omsattes 2023-01-30 och bands på 4 år, ränta 3,72%.

Det andra lånet omsattes 2023-12-01 och bands på 4 år, ränta 3,93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras. Se not 13.

I resultatet ingår avskrivningar med 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 771 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vetekornet 1 i Linköpings kommun 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Mariedalsgatan 1-87.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|--------------------------|
| 3 rum och kök | 18 | 15 st har inredda vindar |
| 4 rum och kök | 26 | 26 st har inredda vindar |

Total bostadsarea 3 880 m²

Bränsleyta 5 448 m²

Årets taxeringsvärde 73 912 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 73 912 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 55 tkr och planerat underhåll för 317 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 485 tkr (125 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|------------------------------------|-----------|
| Byte ventilationsaggregat | 2001 |
| Byte värmeväxlare/reglerutrustning | 2007 |
| Målning fastighet | 2014-2015 |
| Byte ventilationsaggregat | 2015 |
| Filterbyte ventilationsaggregat | Årligen |
| Byte garageportar samtliga garage | 2017 |
| Målning garage | 2018 |
| Utbyte ventilställdon | 2018 |
| Byte styrutrustning i undercentral | 2019 |
| Markytor lekplats | 2019 |
| Rengöring tak | 2020 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------------------|--------|
| Filterbyte ventilationsaggregat | 40 |
| Ventilationsarbeten | 78 |
| Takbyte garage | 199 |

Planerat underhåll

Enligt plan

Filterbyte ventilationsaggregat
Målning fastighet
Asfalteringsarbeten

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Käthy Holstensson | Ordförande | 2025 |
| Bengt Thunholm | Sekreterare | 2024 |
| Birgitta Tegnefur | Ledamot | 2025 |
| Erica Byström | Ledamot | 2024 |
| Daniel Wester | Ledamot | 2025 |
| Ann Thosteman | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Mattias Nilseryd | Suppleant | 2025 Avflyttad 2024-01-15 |
| Tobias Tesell | Suppleant | 2025 |
| Daniel Klasson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Johan Cederlund | Förtroendevald revisor | 2024 |
| Maria Johansson | Auktoriserad revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Sinikka Leppälä | 2024 |
| Clas Niklasson | Auktoriserad revisor 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Lars Blomqvist | 2024 |
| Anders Sandberg | 2024 |

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 elpriset höjts markant under de senaste åren, vilket resulterar i höjda elkostnader. Även låneräntorna har höjts väsentligt och föreningen har till dags dato påverkats både gällande höjda elkostnader och räntekostnader och följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Även ränteintäkterna på föreningens bankmedel har ökat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2024-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 985 185 | 2 885 316 | 2 783 770 | 2 726 982 | 2 736 335 |
| Resultat efter finansiella poster | 350 956 | 665 639 | 417 905 | -376 250 | 465 063 |
| Soliditet % | 29 | 26 | 21 | 18 | 20 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 97 | 97 | 92 | 97 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 533 | 515 | 499 | 492 | 492 |
| Energikostnad kr/kvm | 130 | 122 | 118 | 110 | 111 |
| Sparande kr/kvm | 200 | 206 | 159 | 182 | 182 |
| Skuldsättning kr/kvm | 1 823 | 1 987 | 2 150 | 2 221 | 2 293 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 823 | 1 987 | 2 150 | 2 221 | 2 293 |
| Räntekänslighet % | 3,4 | 3,9 | 4,3 | 4,5 | 4,7 |

Nyckeltalen har beräknats på bränsleytan, och skiljer sig därför jämfört med tidigare årsredovisningar.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 869 966 | 1 515 178 | 895 204 | 665 639 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 665 639 | -665 639 |
| Reservering underhållsfond | | 485 000 | -485 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -317 216 | 317 216 | |
| Årets resultat | | | | 350 956 |
| Vid årets slut | 869 966 | 1 682 962 | 1 393 059 | 350 956 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 560 843 |
| Årets resultat | 350 956 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -485 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 317 216 |
| Summa | 1 744 015 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Extra avsättning till underhållsfonden | -300 000 |
| Att balansera i ny räkning i kr | 1 444 015 |

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 985 185 | 2 885 316 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 23 077 | 19 034 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 008 262 | 2 904 350 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 885 550 | -1 473 604 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -134 079 | -133 186 |
| Personalkostnader | Not 6 | -102 998 | -95 354 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -420 477 | -420 477 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 543 104 | -2 122 621 |
| Rörelseresultat | | 465 158 | 781 729 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 7 | 1 320 | 6 336 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 85 829 | 23 860 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -201 351 | -146 285 |
| Summa finansiella poster | | -114 202 | -116 090 |
| Resultat efter finansiella poster | | 350 956 | 665 639 |
| Årets resultat | | 350 956 | 665 639 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 11 033 566 | 11 429 304 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 183 484 | 208 223 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 217 050 | 11 637 527 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 10 | 66 000 | 66 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 66 000 | 66 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 283 050 | 11 703 527 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 40 | 0 |
| Övriga fordringar | | 269 | 213 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 182 028 | 157 932 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 182 337 | 158 145 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 3 482 040 | 3 553 940 |
| Summa kassa och bank | | 3 482 040 | 3 553 940 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 664 377 | 3 712 085 |
| Summa tillgångar | | 14 947 427 | 15 415 613 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 869 966 | 869 966 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 682 962 | 1 515 178 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 552 928 | 2 385 144 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 393 059 | 895 204 |
| Årets resultat | | 350 956 | 665 639 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 744 015 | 1 560 843 |
| Summa eget kapital | | 4 296 943 | 3 945 987 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 9 544 108 | 5 955 188 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 544 108 | 5 955 188 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 389 268 | 4 867 456 |
| Leverantörsskulder | | 117 046 | 134 790 |
| Skatteskulder | | 55 645 | 36 176 |
| Övriga skulder | | 68 826 | 91 815 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 475 591 | 384 201 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 106 376 | 5 514 438 |
| Summa eget kapital och skulder | | 14 947 427 | 15 415 613 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 350 956 | 665 639 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 420 477 | 420 477 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 771 433 | 1 086 116 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -24 192 | -5 064 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 70 126 | 8 590 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 817 367 | 1 089 642 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -889 268 | -889 268 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -889 268 | -889 268 |
| Årets kassaflöde | -71 901 | 200 374 |
| Likvidamedel vid årets början | 3 553 940 | 3 353 566 |
| Likvidamedel vid årets slut | 3 482 040 | 3 553 940 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 65 |
| Värmeväxlare | Linjär | 20 |
| Lekplatsutrustning | Linjär | 10 |
| Laddstolpar | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 365 268 | 2 296 176 |
| Hyror, garage | 0 | 2 400 |
| Hyror, p-platser | 100 200 | 81 600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -18 987 | -4 510 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 499 980 | 456 423 |
| Överfört värmeavräkning | 31 523 | 44 977 |
| Elavgifter (garageladdning) | 7 200 | 8 250 |
| Summa nettoomsättning | 2 985 185 | 2 885 316 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 1 313 | 7 914 |
| Elstöd | 10 648 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 300 | 11 120 |
| Försäkringsersättningar | 10 816 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 23 077 | 19 034 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -317 216 | -36 875 |
| Reparationer | -54 766 | -15 055 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -412 327 | -386 757 |
| Försäkringspremier | -111 040 | -99 054 |
| IT-kostnader | -120 912 | -120 912 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 000 | 1 300 |
| Serviceavtal | -3 384 | -3 218 |
| Förbrukningsinventarier | -2 646 | -8 473 |
| Vatten | -113 128 | -107 537 |
| Fastighetsel | -63 102 | -55 872 |
| Uppvärmning | -531 503 | -501 400 |
| Sophantering och återvinning | -81 730 | -80 768 |
| Förvaltningsarvode drift/ Snö- och halkbekämpning | -74 796 | -58 983 |
| Summa driftskostnader | -1 885 550 | -1 473 604 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -103 929 | -98 339 |
| Lokalkostnader | 0 | -300 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -12 750 | -12 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 325 | -10 441 |
| Kreditupplysningar | -14 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 313 | -4 106 |
| Kontorsmateriel | -4 982 | -2 767 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -8 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 200 | -2 200 |
| Bankkostnader | -2 566 | -2 100 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -800 |
| Summa övriga externa kostnader | -134 079 | -133 186 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -44 210 | -40 112 |
| Arvoden skötselkommittén | -17 832 | -17 040 |
| Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda och uppdragstagare | -23 992 | -22 962 |
| Föreningsvald revisor | -1 486 | -1 420 |
| Sociala kostnader | -15 478 | -13 820 |
| Summa personalkostnader | -102 998 | -95 354 |



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning andelar i Riksbyggen | 1 320 | 6 336 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 320 | 6 336 |

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 18 740 795 | 18 740 795 |
| Ventilationsanläggning | 827 678 | 827 678 |
| Mark | 1 478 000 | 1 478 000 |
| Värmeväxlare | 243 375 | 243 375 |
| Lekplatsutrustning | 43 288 | 43 288 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 21 333 136 | 21 333 136 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -8 878 469 | -8 499 229 |
| Ventilationsanläggning* | -827 678 | -827 678 |
| Värmeväxlare | -182 534 | -170 365 |
| Lekplatsutrustningar | -15 151 | -10 822 |
| | -9 903 782 | -9 508 094 |

Årets avskrivningar

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -379 240 | -379 240 |
| Årets avskrivning värmeväxlare | -12 169 | -12 169 |
| Årets avskrivning lekplatsutrustning | -4 329 | -4 329 |
| | -395 738 | -395 738 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 299 570** **-9 903 832****Restvärde enligt plan vid årets slut****11 033 566** **11 429 304****Varav**

| | | |
|--------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 9 483 086 | 9 862 326 |
| Mark | 1 478 000 | 1 478 000 |
| Värmeväxlare | 48 672 | 60 841 |
| Lekplatsutrustning | 23 808 | 28 137 |

*Akkumulerad avskrivning ventilationsanläggning har justerats i noten, detta gäller även föregående år.

Totalt taxeringsvärde**73 912 000** **73 912 000***varav byggnader*

41 059 000 41 059 000

varav mark

32 853 000 32 853 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Installationer | 247 394 | 247 394 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 247 394 | 247 394 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer | -39 170 | -14 431 |
| | -39 170 | -14 431 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -24 739 | -24 739 |
| | -24 739 | -24 739 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Installationer | -63 910 | -39 171 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -63 910 | -39 171 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 183 484 | 208 223 |
| Varav | | |
| Installationer | 183 484 | 208 223 |

Not 10 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| 132 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen | 66 000 | 66 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 66 000 | 66 000 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 29 282 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 132 594 | 111 040 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 26 740 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 20 152 | 20 152 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 182 028 | 157 932 |



Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel SBAB | 3 122 530 | 3 066 310 |
| Transaktionskonto i Swedbank | 359 510 | 487 631 |
| Summa kassa och bank | 3 482 040 | 3 553 940 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 9 933 376 | 10 822 644 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -389 268 | -248 152 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -4 619 304 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 9 544 108 | 5 955 188 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,15% | 2024-03-30 | 3 309 164,00 | 0,00 | 127 756,00 | 3 181 408,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,84% | 2025-04-30 | 1 321 248,00 | 0,00 | 46 360,00 | 1 274 888,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,01% | 2026-10-30 | 1 572 928,00 | 0,00 | 74 036,00 | 1 498 892,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,72% | 2027-01-30 | 1 617 325,00 | 0,00 | 50 148,00 | 1 567 177,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,93% | 2027-12-01 | 3 001 979,00 | 0,00 | 590 968,00 | 2 411 011,00 |
| Summa | | | 10 822 644,00 | 0,00 | 889 268,00 | 9 933 376,00 |

*Senast kända räntesatser

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering på 500 000 kr.

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Slutbetalningsdag på detta lån är senare än villkorsändringsdagen 2023 varför det redovisas som långfristigt.

Kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgick på bokslutsdagen till 389 268 kr årligen,

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 29 122 | 16 590 |
| Upplupna driftskostnader | 22 763 | 8 253 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 44 132 | 3 218 |
| Upplupna elkostnader | 7 892 | 8 229 |
| Upplupna vattenavgifter | 10 035 | 8 363 |
| Upplupna värmekostnader | 76 298 | 73 508 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 6 576 | 7 996 |
| Upplupna revisionsarvoden | 12 750 | 12 125 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 120 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 266 023 | 245 799 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 475 591 | 384 201 |

| Not Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 980 000 | 19 980 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Käthy Holstensson
Ordförande

Bengt Thunholm

Birgitta Tegnefur

Erica Byström

Daniel Wester

Ann Thosteman

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Johan Cederlund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512935630

Dokument

ÅR 2023-12-31 Ma-5 signering

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-03-15 10:26:21 CET (+0100) av Ann

Thosteman (AT1)

Färdigställt 2024-03-18 08:21:09 CET (+0100)

Initierare

Ann Thosteman (AT1)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Käthy Holstensson (KH)

kathy@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KÄTHY HOLSTENSSON"

Signerade 2024-03-16 09:58:38 CET (+0100)

Bengt Thunholm (BT1)

bengt.thunholm@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT THUNHOLM"

Signerade 2024-03-15 12:15:26 CET (+0100)

Birgitta Tegnefur (BT2)

birgitta.tegnefur@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BIRGITTA TEGNEFUR"

Signerade 2024-03-15 13:31:36 CET (+0100)

Erica Byström (EB)

erica.bystrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Erica Cecilia Byström"

Signerade 2024-03-15 15:53:28 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512935630

Daniel Wester (DW)
daniel.wester81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL WESTER"
Signerade 2024-03-15 23:00:11 CET (+0100)

Ann Thosteman (AT2)
ann.thosteman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN
THOSTEMAN"
Signerade 2024-03-15 13:31:04 CET (+0100)

Johan Cederlund (JC)
jo.cederlund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Cederlund"
Signerade 2024-03-16 18:20:51 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-03-18 08:21:09 CET (+0100)

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 nr 5
Org. nr. 716402-5921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 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 revisionssed 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 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 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Blixt Revision AB

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 vi 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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, datum enligt digital 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 valideringstjänsten [Signport](#). 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.

Underskrift 1

Namn: Maria Johansson
Företag: Blixt Revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-18 08:19:37 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9947f5c0ce804d28a14bac1e8953cf3d

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB Brf Malmslättshus nr 5, organisationsnummer 716402-5921

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB Brf Malmslättshus nr 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. 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

Johan Cederlund
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512943745

Dokument

Revisionsberättelse 2023 Ma-5

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-03-15 10:31:05 CET (+0100) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2024-03-16 09:01:12 CET (+0100)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Johan Cederlund (JC)

jo.cederlund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Cederlund"

Signerade 2024-03-16 09:01:12 CET (+0100)

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 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmslättshus 5 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

