
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Agaten i Malmö
Org nr: 716406-9424



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Agaten i Malmö
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 465% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 052 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Agaten 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 56 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Smedstorpsgatan 7-69 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	30
4 rum och kök	25

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	26

Total tomtarea	15 857 m ²
Total bostadsarea	5 344 m ²
Total lokalarea	358 m ²
Årets taxeringsvärde	69 989 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 989 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel 2023	Tomelilla trädgårdsskötsel
Fastighetsskötsel 2024	Gubbarnas Entreprenad
TV, bredband och telefoni	Telia

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 203 tkr och planerat underhåll för 547 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m².

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 620 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 284 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 736 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 279 tkr (575 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 620 tkr (284 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen på lägre nivå än den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	183 524
Installationer	90 662
Huskropp utvändigt	93 376
Markytor	48 675
Garage och p-platser	130 584

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Erik Kockum	Ordförande	2024
Caroline Källberg	Ledamot	2024
Karolina Andersson Löfquist	Ledamot	2024
Måns Olsson	Ledamot	2025
Magnus Persson	Ledamot	2025
Lotta Naumburg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Persson	Suppleant	2025
Patrik Bengtsson	Suppleant	2024
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Stella Susko	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daisy Kockum	2024
Christer Larsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då man slog ihop tillägget för värmekostnad och årsavgiften. Totalt sett så blev det ingen höjning för respektive bostad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Kapitaltilläggsavgiften höjs med 11% 2024-01-01 för att motsvara räntekostnader.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

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

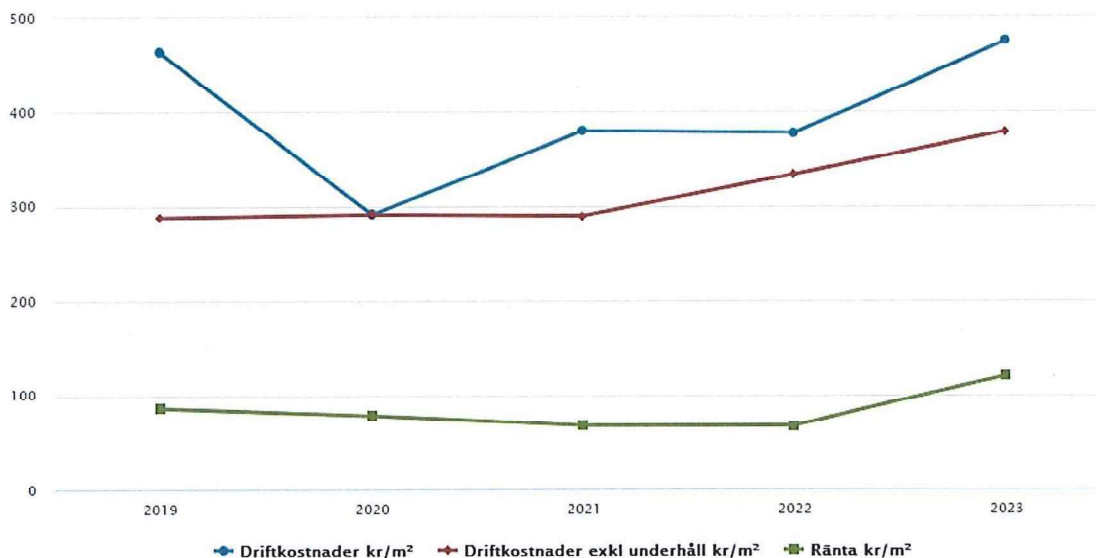
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 665	4 514	4 514	4 514	4 483
Resultat efter finansiella poster	465	1 195	1 168	1 619	606
Årets resultat	465	1 195	1 168	1 619	606
Resultat exkl avskrivningar	1 052 118	1 747 301	1 702 923	2 153 357	1 140 897
Balansomslutning	56 937	59 373	58 639	58 186	57 736
Soliditet %	41	38	37	35	33
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	34	63	47	192
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	242	465	409	484	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	97	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	846	818	818	818	812
Driftkostnader kr/kvm	475	377	379	291	463
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	379	333	290	291	288
Energikostnad kr/kvm	198	177	150	153	141
Underhållsfond kr/kvm	1 309	1 121	933	792	561
Reservering till underhållsfond kr/kvm	284	231	231	231	228
Sparande kr/kvm	280	350	388	378	375
Ränta kr/kvm	120	67	68	78	86
Skuldsättning kr/kvm	5 666	6 263	6 333	6 494	6 704
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 046	6 682	6 757	6 929	7 154
Räntekänslighet %	7,1	8,2	8,3	8,5	8,8



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	9 813 635	6 392 337	5 346 016	1 194 635
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 194 635	-1 194 635
Reservering underhållsfond		1 620 000	-1 620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-546 822	546 822	
Årets resultat				465 150
Vid årets slut	9 813 635	7 465 515	5 467 473	465 150

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 540 651
Årets resultat	465 150
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	546 822
Summa	5 932 622

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 5 932 622

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 664 788	4 514 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 974	5 092
Summa rörelseintäkter		4 702 762	4 519 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 701 961	-2 147 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 954	-210 062
Personalkostnader	Not 6	-103 428	-71 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-586 968	-552 666
Summa rörelsekostnader		-3 596 311	-2 982 272
Rörelseresultat		1 106 451	1 537 128
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 680	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	42 309	33 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-685 290	-384 187
Summa finansiella poster		-641 301	-342 493
Resultat efter finansiella poster		465 150	1 194 635
Årets resultat		465 150	1 194 635

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 844 066	52 378 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	712 713	764 902
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	23 750	23 750
Summa materiella anläggningstillgångar		52 580 529	53 167 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		52 664 529	53 251 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	400	9
Övriga fordringar	Not 16	214 462	214 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	170 493	1 062 440
Summa kortfristiga fordringar		385 356	1 276 610
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 886 619	4 845 313
Summa kassa och bank		3 886 619	4 845 313
Summa omsättningstillgångar		4 271 975	6 121 923
Summa tillgångar		56 936 504	59 373 421

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 813 635	9 813 635
Fond för yttre underhåll		7 465 515	6 392 337
Summa bundet eget kapital		17 279 150	16 205 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 467 472	5 346 016
Årets resultat		465 150	1 194 635
Summa fritt eget kapital		5 932 622	6 540 651
Summa eget kapital		23 211 772	22 746 622
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 152 429	18 620 000
Summa långfristiga skulder		18 152 429	18 620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 156 958	17 089 387
Leverantörsskulder	Not 20	217 609	249 572
Skatteskulder	Not 21	43 967	25 225
Övriga skulder	Not 22	69 082	13 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 084 687	628 875
Summa kortfristiga skulder		15 572 303	18 006 798
Summa eget kapital och skulder		56 936 504	59 373 421

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	465 150	1 194 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	586 968	552 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 052 118	1 747 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	891 254	-1 114 670
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	497 934	-60 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 441 306	572 341
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-782 788
Investeringar i pågående byggnation	0	-23 750
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-806 538
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 400 000	-400 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-958 694	-634 197
Likvidamedel vid årets början	4 845 313	5 479 510
Likvidamedel vid årets slut	3 886 619	4 845 313
Upplysning 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	120
Standardförbättringar	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	4 520 788	4 370 308
Hyror, garage	144 000	144 000
Summa nettoomsättning	4 664 788	4 514 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	11 185	5 044
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	17 578	0
Övriga rörelseintäkter	9 213	49
Summa övriga rörelseintäkter	37 974	5 092

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-546 822	-248 359
Reparationer	-203 397	-140 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 874	-118 954
Försäkringspremier	-83 565	-74 612
Kabel- och digital-TV	-160 740	-151 984
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 373	-2 158
Obligatoriska besiktningar	-8 000	0
Snö- och halkbekämpning	-27 398	-44 762
Förbrukningsinventarier	-39 117	-18 316
Fordons- och maskinkostnader	-460	0
Vatten	-322 476	-308 615
Fastighetsel	-98 587	-68 780
Uppvärmning	-709 831	-634 226
Sophantering och återvinning	-116 369	-105 060
Förvaltningsarvode drift	-262 553	-233 149
Summa driftskostnader	-2 701 961	-2 147 788

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-4 498	-2 820
Förvaltningsarvode administration	-160 164	-156 475
Arvode, yrkesrevisorer	-17 885	-17 313
Övriga förvaltningskostnader	-800	-10 609
Kreditupplysningar	-1 170	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 500	-5 299
Representation	-2 843	0
Kontorsmateriel	0	-8 996
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Konsultarvoden	0	-2 969
Bankkostnader	-3 731	-3 230
Summa övriga externa kostnader	-203 954	-210 062

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-76 700	-57 043
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	1 966
Sociala kostnader	-24 728	-16 679
Summa personalkostnader	-103 428	-71 756

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-534 780	-534 780
Avskrivning Installationer	-52 188	-17 886
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-586 968	-552 666

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 680	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 680	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 874	9 993
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	23 610
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	4
Övriga ränteintäkter	391	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 309	33 630

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-685 290	-384 187
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-685 290	-384 187

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 508 396	56 508 396
Mark	4 790 000	4 790 000
Standardförbättringar	1 022 694	1 022 694
	62 321 090	62 321 090
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 321 090	62 321 090

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 919 550	-8 384 770
Standardförbättringar	-1 022 694	-1 022 694
	-9 942 244	-9 407 464

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-534 780	-534 780
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	-534 780	-534 780

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 477 024	-9 942 244
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	47 054 066	47 588 846
Mark	4 790 000	4 790 000
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	66 600 000	66 600 000
Lokaler	3 389 000	3 389 000

Totalt taxeringsvärde	69 989 000	69 989 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 830 000</i>	<i>54 830 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 159 000</i>	<i>15 159 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 861	160 831
Installationer	782 788	0
	943 649	160 831
Årets anskaffningar		
Installationer	0	782 788
	0	782 788
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	943 649	943 619

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-160 861	-160 861
Installationer	-17 886	0
	-178 747	-160 861

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-52 188	-17 886
	-52 188	-17 886

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-70 075	-17 886
	-70 075	-17 886

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	712 713	764 902
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer	712 713	764 902
----------------	---------	---------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	23 750	0
Förändring	0	23 750
Vid årets slut	23 750	23 750

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	84 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	9
Kundfordringar	400	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	400	9

Not 16 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 075	20 774
Momsfordringar	193 387	193 387
Summa övriga fordringar	214 462	214 161

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 278	83 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 206	39 119
Förutbetald renhållning	2 219	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 790	26 790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	912 966
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 493	1 062 440

Not 18 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 400	4 550
Bankmedel	1 107 013	3 604 722
Transaktionskonto	2 775 206	1 236 041
Summa kassa och bank	3 886 619	4 845 313

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 309 387	35 709 387
Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 806 958	-16 689 387
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 152 429	18 620 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-03-30	9 056 958,00	-6 056 958,00	3 000 000,00	0,00
SEB	0,84%	2024-01-28	8 100 000,00	0,00	200 000,00	7 900 000,00
SWEDBANK	4,48%	2024-03-28	0,00	6 056 958,00	0,00	6 056 958,00
SEB	0,80%	2025-02-28	10 920 000,00	0,00	200 000,00	10 720 000,00
SWEDBANK	3,21%	2026-12-22	7 632 429,00	0,00	0,00	7 632 429,00
Summa			35 709 387,00	0,00	3 400 000,00	32 309 387,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr samt omförhandla 13 806 958 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 152 429 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Finns ingen resterande skuld som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	217 609	247 157
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 415
Summa leverantörsskulder	217 609	249 572

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	43 967	90
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	118 954
Debiterad preliminärskatt	0	-93 819
Summa skatteskulder	43 967	25 225

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 739	13 739
Skuld sociala avgifter och skatter	50 778	0
Övriga skulder	4 566	0
Summa övriga skulder	69 082	13 739

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	79 231	13 834
Upplupna driftskostnader	5 780	8 740
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	248 892	29 332
Upplupna elkostnader	11 302	11 942
Upplupna vattenavgifter	82 145	0
Upplupna värmekostnader	98 144	89 380
Upplupna kostnader för renhållning	16 523	0
Upplupna revisionsarvoden	17 210	16 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 475	8 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 135	1 869
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 849	448 839
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 084 687	628 875

Not 24 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 093 000	57 093 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


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

Styrelsens underskrifter

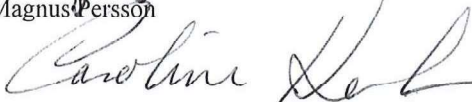
Malmö 2024-04-02
Ort och datum



Carl Erik Kockum


Karolina Andersson Löfqvist


Magnus Persson



Måns Olsson


Caroline Källberg


Lotta Naumburg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-07-15

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Stella Susko
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö, org. nr 716406-9424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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, förfalskning, 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 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse 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 den

15/4.24

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Stella Susko
Lina-Maria Ellegård

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i
Malmö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

