
Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Malmöhus 30
Org nr: 716406-8178

2023-01-01 – 2023-12-31



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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Malmöhus 30 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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 1977-04-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 959 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Körsångaren 1, Körledaren 1 och 2 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 131 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979/80. Fastigheternas adress är Lindeborgsgatan i Malmö

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättsförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 782 580 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	40
4 rum och kök	30
5 rum och kök	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	133
P-platser	36

Total tomtarea 38 330 m²

Total bostadsarea 13 041 m²

Total lokalarea 1 330 m²

Årets taxeringsvärde 147 664 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 664 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetservice
Ståhls	Grönyteskötsel
Telia Sonera	Data, tv & telefoni
Va syd, Stena recycling & Ragnsells	Sophantering

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 583 och planerat underhåll för 535. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades senast i februari 2023 och visar i snitt på ett underhållsbehov på 1 078 tkr per år. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 963 tkr (304 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 078 tkr (83 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av loftgångskonsoller	2010/11
Målning	2012/13
Hängrännor, stuprör	2013
Kulvertar	2012/13/14/15
Målning kupor och vindskivor	2014
Inklädnad ventilationshuvar	2014
Markarbete cykelparkering	2014
Byte takfläktar	2015
Huskropp utvändigt, plåtarbeten	2015
Asfaltering	2015
Uppfräschning styrelserum	2016
Byte stolparmaturer	2016
Omfogning fasad	2016
Byte ledningar i mark	2016
Tilläggsisolering	2017
Byte av fjärrvärmväxlar	2017
Spolning och filmning av ledningar	2020
Renovering av dag och spillvattenledningar	2022
Garageramp	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	237 469
Huskropp utvändigt	104 186
Markytor	22 031
Garage och p-platser	171 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Lindqvist	Ordförande	2024
Anna Karin Apelgren	Vice ordförande	2025
Jan-Erik Andersson	Ledamot	2025
Timmy Ek	Ledamot	2024
Wiktor Baranowska	Ledamot	Avgick November 2023
Patrik Grahed	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Lindström	Suppleant	2024
Mikael Olsson	Suppleant	2024
Marcus Hedenskog	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Lars Kristoffersson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Wojnicki	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Nilsson	2024
Tony Rosenlöv	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 6%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 678 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.

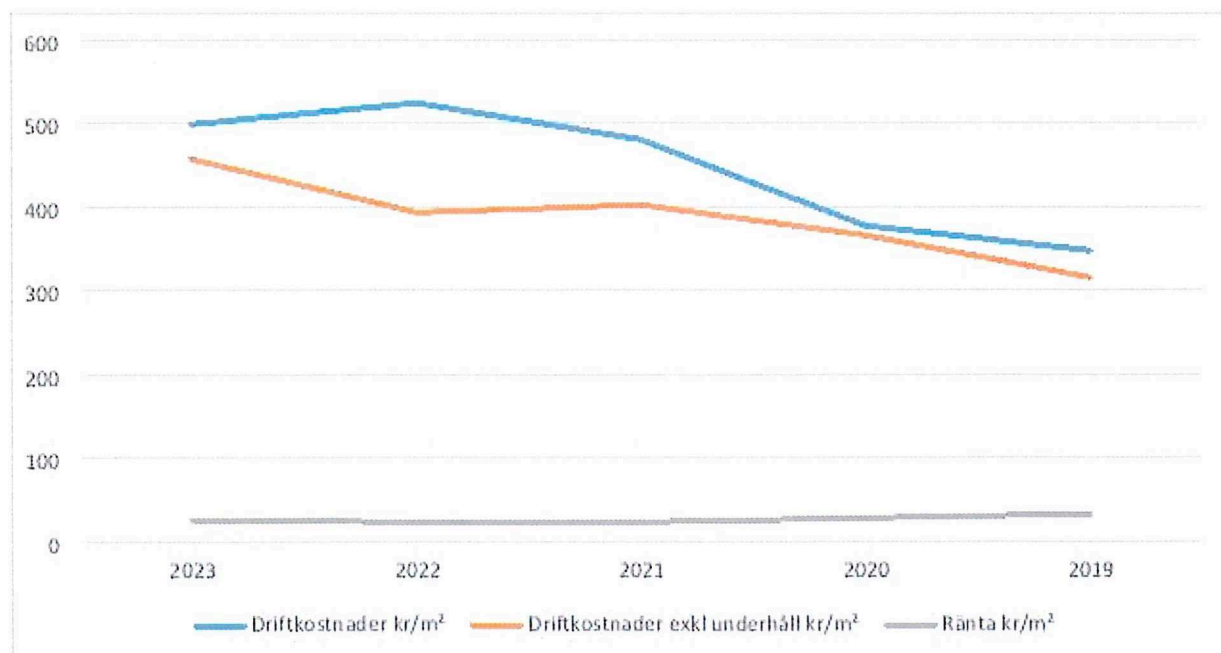
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	11 138	10 305	10 062	9 864	9 805
Rörelsens intäkter	11 865	10 644	10 341	10 098	9 976
Resultat efter finansiella poster*	502	1 612	1 739	3 103	3 683
Årets resultat	502	1 612	1 739	3 103	3 683
Resultat exkl avskrivningar	3 959	2 091	2 199	3 562	4 113
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 881	-1 582	-1 163	457	945
Balansomslutning	41 571	41 093	39 786	37 712	43 557
Årets kassaflöde	-904	1 837	2 035	-5 609	4 751
Soliditet %*	57	56	54	52	38
Likviditet %	63	110	472	497	558
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	859	772	746	730	727
Driftkostnader kr/kvm	498	523	480	377	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	393	401	364	315
Energikostnad kr/kvm	195	197	185	157	165
Underhållsfond kr/kvm	1 356	1 312	1 161	982	757
Reservering till underhållsfond kr/kvm	83	282	258	238	243
Sparande kr/kvm	313	291	248	286	346
Ränta kr/kvm	25	23	23	27	31
Skuldsättning kr/kvm	1 100	1 232	1 251	1 270	1 892
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 212	1 232	1 251	1 270	1 892
Räntekänslighet %	1,4	1,6	1,7	1,7	2,6



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 737 964	17 111 917	1 609 399	1 612 428
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 612 428	-1 612 428
Reservering underhållsfond		1 078 000	-1 078 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-535 436	535 436	
Årets resultat				502 129
Vid årets slut	2 737 964	17 654 481	2 679 263	502 129

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 221 827
Årets resultat	502 129
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 078 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	535 436
Summa	3 181 392

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 181 392**

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	11 138 141	10 304 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	726 453	339 422
Summa rörelseintäkter		11 864 594	10 644 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 485 346	-6 800 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 137 780	-1 374 036
Personalkostnader	Not 6	-183 783	-174 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 456 604	-478 083
Summa rörelsekostnader		-11 263 512	-8 827 984
Rörelseresultat		601 082	1 816 234
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 930	18 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	227 487	70 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-330 369	-293 484
Summa finansiella poster		-98 952	-203 806
Resultat efter finansiella poster		502 129	1 612 428
Årets resultat		502 129	1 612 428

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 373 712	27 732 155
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	575 789	673 950
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 949 502	28 406 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	196 500	196 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 500	196 500
Summa anläggningstillgångar		30 146 002	28 602 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	23 238	12 459
Övriga fordringar	Not 16	89 113	81 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	734 933	914 733
Summa kortfristiga fordringar		847 283	1 008 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 577 870	11 481 419
Summa kassa och bank		10 577 870	11 481 419
Summa omsättningstillgångar		11 425 153	12 490 337
Summa tillgångar		41 571 155	41 092 942

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 737 964	2 737 964	
Fond för yttre underhåll	17 654 481	17 111 917	
Summa bundet eget kapital	20 392 445	19 849 881	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 679 263	1 609 399	
Årets resultat	502 129	1 612 428	
Summa fritt eget kapital	3 181 392	3 221 827	
Summa eget kapital	23 573 837	23 071 708	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	0	6 663 600
Summa långfristiga skulder		0	6 663 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 810 244	9 396 644
Leverantörsskulder	Not 20	587 505	507 625
Skatteskulder	Not 21	9 636	466
Övriga skulder	Not 22	2 117	1 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 587 815	1 451 780
Summa kortfristiga skulder		17 997 318	11 357 634
Summa eget kapital och skulder		41 571 155	41 092 942

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	502 129	1 612 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 456 604	478 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 958 733	2 090 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	161 635	52 229
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	226 083	-55 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 346 451	2 087 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-5 000 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 000 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	-903 549	1 837 484
Likvidamedel vid årets början	11 481 419	9 643 935
Likvidamedel vid årets slut	10 577 870	11 481 419
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	82
Balkonger	Linjär	21
Elinstallationer	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	17
Fasad	Linjär	28
Fönster	Linjär	4
Inre ytskikt	Linjär	16
Tak	Linjär	3
Tvättstugeutrustning	Linjär	12
Vatten och avlopp	Linjär	31
Värmesystem	Linjär	19

Markvärdet 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	8 846 388	8 345 688
Hyrer, garage	432 300	432 300
Hyrer, p-platser	19 200	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-43	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 840 296	1 507 608
Summa nettoomsättning	11 138 141	10 304 796

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	517 188	214 185
Övriga lokalintäkter	16 000	0
Övriga ersättningar	23 108	22 777
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Erhållna statliga bidrag	129 720	0
Övriga rörelseintäkter	40 443	56 670
Försäkringsersättningar	0	45 800
Summa övriga rörelseintäkter	726 453	339 422

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-535 436	-1 699 195
Reparationer	-583 288	-529 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 799	-229 629
Tomträttsavgäld	-782 580	-782 962
Försäkringspremier	-202 884	-181 147
Kabel- och digital-TV	-562 107	-251 617
Återbäring från Riksbyggen	12 200	18 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 751	-10 315
Serviceavtal	-47 859	-42 019
Obligatoriska besiktningar	-7 042	0
Bevakningskostnader	-9 431	0
Snö- och halkbekämpning	-79 032	-91 933
Statuskontroll	-11 018	-15 784
Drift och förbrukning, övrigt	-7 768	0
Förbrukningsinventarier	-90 306	-117 276
Fordons- och maskinkostnader	-10 271	-14 102
Vatten	-544 708	-455 863
Fastighetsel	-429 491	-569 349
Uppvärmning	-1 828 851	-1 545 993
Sophantering och återvinning	-259 942	-278 737
Förvaltningsarvode drift	-257 983	-4 051
Summa driftskostnader	-6 485 346	-6 800 905

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	0	-19 000
Förvaltningsarvode administration	-1 030 351	-1 220 040
Hyra inventarier & verktyg	-4 485	-3 737
Annonsering och reklam	-3 000	-3 000
IT-kostnader	-14 187	-6 442
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 597	-8 196
Kreditupplysningar	-2 541	-2 996
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 438	-18 816
Representation	-20 937	-14 744
Telefon och porto	0	-5 406
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-5 502	-5 502
Konsultarvoden	0	-43 738
Bankkostnader	-4 054	-2 730
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-1 137 780	-1 374 036

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-24 147	-13 798
Styrelsearvoden	-87 950	-82 750
Sammanträdesarvoden	-23 250	-23 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 172	-20 250
Övriga kostnadsersättningar	-2 700	-359
Övriga personalkostnader	-4 000	-600
Sociala kostnader	-32 563	-33 452
Summa personalkostnader	-183 783	-174 960

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 358 443	-379 922
Avskrivning Maskiner och inventarier	-98 161	-98 161
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 456 604	-478 083

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 930	18 864
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 930	18 864

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 401	20 644
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	49 974
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	218	39
Övriga ränteintäkter	223 868	157
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	227 487	70 813

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-330 028	-293 454
Övriga räntekostnader	-341	-30
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-330 369	-293 484

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 812 522	38 403 820
Byggnadsinventarier	0	7 408 702
	45 812 522	45 812 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 812 522	45 812 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 080 366	-10 291 742
Värdehöjande åtgärder	0	-7 408 702
	-18 080 366	-17 700 444
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 358 443	-379 922
	-3 358 443	-379 922
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 438 809	-18 080 366
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 373 712	27 732 155
Varav		
Byggnader	24 834 343	27 732 155
Taxeringsvärden		
Bostäder	144 600 000	144 600 000
Lokaler	3 064 000	3 064 000
Totalt taxeringsvärde	147 664 000	147 664 000
<i>varav byggnader</i>	<i>110 814 000</i>	<i>110 814 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 850 000</i>	<i>26 850 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 792 901	1 792 901
	1 792 901	1 792 901
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 792 901	1 792 901
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 118 951	-1 020 791
	-1 118 951	-1 020 791
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-98 161	-98 161
	-98 161	-98 161
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 217 112	-1 118 951
	-1 217 112	-1 118 951
Restvärde enligt plan vid årets slut	575 789	673 945
Varav		
Maskiner och inventarier	575 789	673 945

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Klimatskal så som tak, fönster och fasad	5 000 000	0
Vid årets slut	5 000 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen	196 500	196 500
Summa andra långfristiga fordringar	196 500	196 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 238	12 459
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 238	12 459

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	83 558	81 726
Momsfordringar	5 555	0
Summa övriga fordringar	89 113	81 726

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	243 461	202 884
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 450	251 725
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 581	38 719
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 780	28 744
Förutbetald tomträttsavgäld	391 290	391 290
Förutbetalda leasingavgifter	748	748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	734 933	914 733

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	16 294	12 559
Bankmedel	2 069 477	7 666 624
Transaktionskonto	8 492 099	3 802 236
Summa kassa och bank	10 577 870	11 481 419

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 810 244	16 060 244
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 810 244	-9 396 644
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 663 600

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,81%	2024-12-09	3 084 580	0	50 000	3 034 580
SBAB	1,92%	2024-05-20	6 663 600	0	0	6 663 600
SWEDBANK	4,87%	2024-10-25	6 312 064	0	200 000	6 112 064
Summa			16 060 244	0	250 000	15 810 244

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 9 698 180 kr och Swedbank 6 112 064 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	553 585	480 482
Ej reskontraförda leverantörsskulder	33 921	27 143
Summa leverantörsskulder	587 505	507 625

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	9 636	466
Summa skatteskulder	9 636	466

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	1 120
Skuld sociala avgifter och skatter	2 117	0
Summa övriga skulder	2 117	1 120

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 984	27 993
Upplupna räntekostnader	43 865	20 574
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 869
Upplupna elkostnader	46 944	77 281
Upplupna vattenavgifter	139 524	0
Upplupna värmekostnader	251 971	225 316
Upplupna kostnader för renhållning	10 609	15 303
Upplupna revisionsarvoden	18 000	36 000
Upplupna styrelsearvoden	120 865	121 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 140
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	931 053	910 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 587 815	1 451 780

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	35 667 000	35 667 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Närni 17/4-24

Ort och datum

Annika Lindqvist

Annika Lindqvist

Anna Karin Apelgren

Anna Karin Apelgren

Jan-Erik Andersson

Jan-Erik Andersson

Timmy Ek

Timmy Ek

Patrik Grahed

Patrik Grahed

Vår revisionsberättelse har lämnats

18/4-24

KPMG AB

Peter Cederblad

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Jan Wojnicki

Jan Wojnicki
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Malmöhus 30, org. nr 716406-8178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Malmöhus 30 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 revisionsred 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 revisorsred 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 upp lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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.

- 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.

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 BRF Malmöhus 30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

18/4-24

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Jan Wojnicki

Förtroendevald revisor

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.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmöhus 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 30 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

