

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Malmöhus 52
Org. nr: 716407-1628



Medlemsvinst

RBF Malmöhus 52 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 030 kronor i återbäring samt 2 100 kronor i utdelning.

RBF Malmöhus 52 Verksamhetsberättelse 2023

I början på året fortsatte arbetet från 2022 med att hitta en alternativ lösning till att minska våra uppvärmningskostnader. I början av april kunde styrelsen meddela medlemmarna att efter noggrann undersökning föll valet på att installera ett luft/vatten system som ska samverka med den nuvarande gasuppvärmningen.

Budgeten för detta sattes så att föreningen inte skulle behöva ta några nya lån. Firman som skulle projektera arbetet föll på Arildssons Rör. Under sommaren och hösten byggdes det och installerades. Tyvärr blev inte systemet helt färdig ställt då projekteringen av elförsörjningen inte höll tidplanen och vid utgången av 2023 var systemet ännu inte i bruk.

Vi fick en ny trädgårdsfirma från april, men då vi inte var nöjda med deras service under året avslutades kontraktet i december månad och en ny leverantör kontaktades för att ta över vår utemiljö från april 2024.

Vid årsmötet i maj avgick vår sekreterare Oscar Schöön då familjen flyttade från föreningen. Som ordförande återvaldes Andreas Rydén. Linda Zaar fortsatte som vice ordförande och ansvarig för uthyrningen av lokalen. Elisabeta Hunyadi tillsammans med Per Wolf från Riksbyggen skötte vår ekonomi. Betim Kuqi tog hand om brandskydd, färg och pannrummet.

Anette Grahn blev upp som ny sekreterare och ansvarig för utemiljön. Arvid Lundgren och Diego Lezama kvarstannade som suppleanter och har stöttat styrelsen i olika uppdrag. Åsa Kücük återvaldes som intern revisor.

Under första halvan av året förnyades vårt internetavtal till 2028 och under sommaren levererades ny utrustning och ny hastighet.

Vår lekplats fick ett lyft, då den gamla gungställningen byttes ut mot en ny och sandlådan byggdes om lite pga utbyggnaden av värmesystemet.

Budgeten sattes under hösten för åren 2024–2028. Trots förseningen att sätta i gång den nya värmecentralen såg vi möjligheten att ytterligare minska värmeavgiften med 20 %. Anledning till det var de lägre gaspriserna, den varma ytttemperaturen och inte att förglömma, alla medlemmarnas ansträngningar att inte konsumera mer än det som är nödvändigt.

Nyval och omval till styrelsen sker under stämman under våren 2024. Vi som har ingått i styrelsen 2023 önskar nya och gamla styrelsemedlemmar lycka till och hoppas på fortsatt gott samarbete. Vi hoppas också att alla medlemmar, gamla såväl som nya, ska fortsätta att trivas i vår förening.

Andreas Rydén
Styrelseordförande för RBF Malmöhus 52

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 52 för
härmed avge 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 236 008 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år bl a pga minskade kostnader för underhåll och lägre kostnader för värme (gas).

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 20%.

I resultatet ingår avskrivningar med 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 715 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 869 212 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r o k	3 r o k	4 r o k	Summa
16	42	43	101

Dessutom tillkommer

<u>P-platser/garage</u>	
101	
Total tomtarea	41 814 m ²
Total bostadsarea	9 607 m ²
Årets taxeringsvärde	90 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 041 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Datakommunikation	Telia
Trädgårdsskötsel	Lind & Lindvall Bygg / Green Landscaping Malmö AB
Underhållsplan	Riksbyggen
Gaspannor	Vaillant

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 322 tkr och planerat underhåll för 367 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 3 024 tkr per år, evig tid. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Panncentral	2013
Fasadarbeten	2014
Markytor, stensättning	2015-2016
Installationer värme	2015-2016
Huskropp utvändigt	2015-2018
Takbyte	2019-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation (filterbyte), brännarpackning pannor.	185 250
Lekplats	181 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Luftbehandlingssystem	2024	Filterbyte
Målning	2024	Div. målning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Rydén	Ordförande	2024
Anette Grahn	Sekreterare	2025
Linda Zaar	Vice ordförande	2025
Elisabeta Hunyadi	Kassör	2024
Betim Kuqi	Ledamot	2024
Per Wolf	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arvid Lundgren	Suppleant	2024
Diego Lezama Pinero	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Åsa Küçük	Förtroendevald revisor	2024
Giuliana Marchesi	Revisorssuppleant	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har arbete med att installera nytt värmesystem pågått och ska färdigställas under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %. Samtidigt sänktes värmeavgiften med 33 % (dvs hälften av höjningen som gjordes i 2022-07-01).

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01. Värmeavgiften beslutades sänkas med 20 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 808 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.

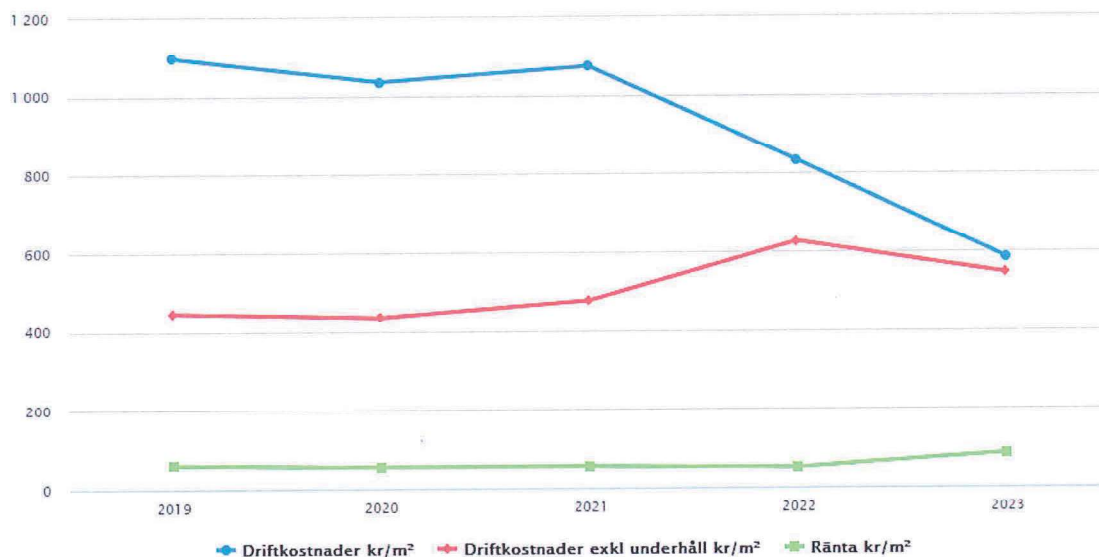
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 545 072	10 303 812	8 713 788	8 713 788	8 509 515
Resultat efter finansiella poster	3 160 345	994 112	-3 159 232	-3 051 441	-3 927 123
Årets resultat	3 160 345	994 112	-3 159 232	-3 051 441	-3 927 123
Resultat exkl avskrivningar	3 715 383	1 552 934	-2 600 406	-2 492 616	-3 368 298
Resultat exkl avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	691 383	-1 232 066	-5 348 406	-5 522 616	-6 477 418
Balansomslutning	53 400 469	50 901 874	50 200 022	49 091 532	49 993 500
Årets kassaflöde	-1 924 072	1 243 596	1 779 965	-363 264	-3 521 477
Soliditet %	1	-5	-8	-1	5
Likviditet %	20	19	25	11	95
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99	99
Årsavgift (inkl. bränsletillägg) kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 097	1 072	906	906	885
Driftkostnader kr/kvm	583	833	1 074	1 035	1 095
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	545	626	477	436	447
Energikostnad kr/kvm	212	294	178	166	163
Underhållsfond kr/kvm	360	84	0	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	315	290	286	315	324
Sparande kr/kvm	425	368	326	340	298
Ränta kr/kvm	86	50	54	54	59
Skuldsättning kr/kvm	5 334	5 407	5 485	5 036	4 792
Räntekänslighet %	4,9	5,0	6,1	5,6	5,4



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	2 215 977	802 261	-6 803 668	994 112
Disposition enl. årsstämmobeslut			994 112	-994 112
Reservering underhållsfond		3 024 000	-3 024 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-366 500	366 500	
Årets resultat				3 160 345
Vid årets slut	2 215 977	3 459 761	-8 467 056	3 160 345

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 809 556
Årets resultat	3 160 345
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 024 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	366 500
Summa	-5 306 712

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 306 712

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	10 545 072	10 303 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 582	148 708
Summa rörelseintäkter		10 640 654	10 452 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 603 351	-7 999 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 824	-287 902
Personalkostnader	Not 6	-211 914	-163 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 038	-558 823
Summa rörelsekostnader		-6 663 127	-9 009 649
Rörelseresultat		3 977 527	1 442 871
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 030	14 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 538	19 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-826 751	-483 198
Summa finansiella poster		-817 183	-448 759
Resultat efter finansiella poster		3 160 345	994 112
Årets resultat		3 160 345	994 112

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 515 082	46 070 120
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation (pannor, luft/vatten)		4 948 076	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 463 158	46 070 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	151 500	151 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		151 500	151 500
Summa anläggningstillgångar		50 614 658	46 221 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	117 958	115 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	696 751	669 328
Summa kortfristiga fordringar		814 709	785 079
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 971 103	3 895 175
Summa kassa och bank		1 971 103	3 895 175
Summa omsättningstillgångar		2 785 811	4 680 253
Summa tillgångar		53 400 469	50 901 874

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 215 977	2 215 977	
Fond för yttre underhåll	3 459 761	802 261	
Summa bundet eget kapital	5 675 739	3 018 238	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 467 056	-6 803 668	
Årets resultat	3 160 345	994 112	
Summa fritt eget kapital	-5 306 712	-5 809 556	
Summa eget kapital	369 026	-2 791 318	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 344 736	28 853 635
Summa långfristiga skulder		39 344 736	28 853 635
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 898 833	23 092 734
Leverantörsskulder	Not 18	467 426	349 445
Skatteskulder		134 491	97 729
Övriga skulder	Not 19	224	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 185 733	1 299 649
Summa kortfristiga skulder		13 686 707	24 839 557
Summa eget kapital och skulder		53 400 469	50 901 874

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 160 345	994 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	555 038	558 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 715 383	1 552 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-29 630	-17 077
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	41 051	458 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 726 804	1 993 997
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation (nya pannor, luft-vatten) Klart under 2024	-4 948 076	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 948 075	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-702 800	-750 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-702 800	-750 400
Årets kassaflöde	-1 924 072	1 243 597
Likvidamedel vid årets början	3 895 175	2 651 578
Likvidamedel vid årets slut	1 971 103	3 895 175
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2105
Standardförbättringar	Linjär	10	Slutavskriven
Markanläggningar	Linjär	10	Slutavskriven
Inventarier	Linjär	5	Slutavskriven

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	7 763 652	7 537 032
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	2 774 220	2 760 180
Summa nettoomsättning	10 545 072	10 303 812

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	29 794	26 772
Övriga ersättningar	18 463	25 507
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	22 925	0
Övriga rörelseintäkter	300	1 539
Försäkringsersättningar	24 100	94 894
Summa övriga rörelseintäkter	95 582	148 708

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-366 500	-1 982 739
Reparationer	-322 290	-340 751
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-937 987	-896 274
Tomträttsavgäld	-869 212	-869 212
Försäkringspremier	-150 477	-134 355
Kabel- och digital-TV och bredband	-378 784	-412 927
Återbäring från Riksbyggen	2 100	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 356	-20 673
Serviceavtal	-63 371	-58 792
Snö- och halkbekämpning	-63 438	-24 019
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	-81 521	-54 170
Vatten	-424 801	-383 974
Fastighetsel	-72 351	-59 644
Uppvärmning	-1 536 140	-2 385 410
Förvaltningsarvode drift	-336 222	-379 869
Summa driftskostnader	-5 603 351	-7 999 310

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-209 441	-199 452
IT-kostnader	-14 872	-2 280
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-18 743	-13 747
Kreditupplysningar	-14	-110
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 375	-24 626
Representation	-1 000	-2 600
Kontorsmateriel	-1 882	-3 299
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen södra/mellersta Skåne)	-4 242	-4 242
Konsultarvoden	0	-9 625
Bankkostnader	-3 096	-3 117
Övriga externa kostnader	-1 160	-9 428
Summa övriga externa kostnader	-292 824	-287 902

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-157 500	-120 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 750
Sociala kostnader	-50 664	-39 115
Summa personalkostnader	-211 914	-163 615

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-555 038	-555 038
Avskrivning Installationer	0	-3 785
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-555 038	-558 823

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning Intresseföreningen i Södra och Mellersta Skåne	3 030	14 544
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 030	14 544

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	3 492	19 376
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	727	184
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	202
Övriga ränteintäkter	2 207	133
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 538	19 895

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-826 751	-483 198
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-826 751	-483 198

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Tillkommande utgifter	1 991 976	1 991 976
	60 594 739	60 594 739
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 594 739	60 594 739

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 532 642	-11 977 604
Tillkommande utgifter	-1 991 976	-1 991 976
	-14 524 618	-13 969 580

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-555 038	-555 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-555 038	-555 038

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	45 515 082	46 070 120
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	45 515 082	46 070 120
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	90 041 000	90 041 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	90 041 000	90 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 041 000</i>	<i>39 041 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer på egen fastighet	98 475	98 475
	213 444	213 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 444	213 444
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-114 969	-114 969
Installationer	-94 475	-94 690
	-209 444	-209 659
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-3 785
	0	-3 785
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	213 444	213 444
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	213 444	213 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	117 958	115 751
Summa övriga fordringar	117 958	115 751

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	180 573	150 477
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 644	49 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 928	34 382
Förutbetald tomträttsavgäld	434 606	434 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	696 751	669 328

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 498	4 016
Bankmedel	66 041	37 751
Transaktionskonto	1 899 564	3 853 408
Summa kassa och bank	1 971 103	3 895 175

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	51 243 569	51 946 369
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 448 833	-22 832 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-260 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 344 736	28 853 635

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-10-11	11 748 833,00	-11 523 833,00	225 000,00	0,00
SBAB	4,65%	2024-04-11	0,00	11 523 833,00	75 000,00	11 448 833,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	10 733 635,00	0,00	80 000,00	10 653 635,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-09-01	10 500 000,00	0,00	100 000,00	10 400 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-03-25	7 880 000,00	0,00	80 000,00	7 800 000,00
SWEDBANK	4,01%	2026-11-25	11 083 901,00	0,00	190 400,00	10 893 501,00
Summa			51 946 369,00	0,00	750 400,00	51 195 969,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 001 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 343 136 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 11 448 833 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	440 447	346 272
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 979	3 173
Summa leverantörsskulder	467 426	349 445

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Clearing	224	0
Summa övriga skulder	224	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 178	1 178
Upplupna räntekostnader	88 399	35 143
Upplupna driftskostnader	25 125	14 831
Upplupna elkostnader	7 694	6 904
Upplupna vattenavgifter	38 316	0
Upplupna revisionsarvoden	21 250	18 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 696	385 916
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	802 076	836 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 185 733	1 299 649

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	56 390 000	56 390 000

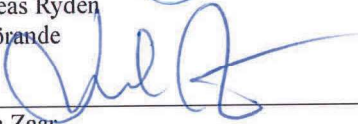
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

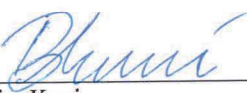
Malmö 20240326
 Ort och datum

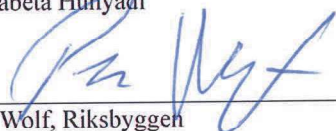

 Andreas Rydén
 Ordförande


 Anette Grahn

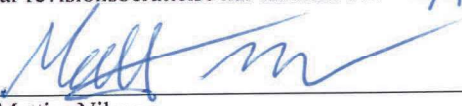

 Linda Zaar

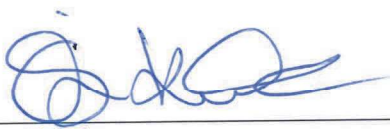

 Elisabeta Hunyadi


 Betim Kuqi


 Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4-2024


 Mattias Nilsson
 Auktoriserad revisor
 Ernst & Young AB


 Åsa Kükük
 Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52, org.nr 716407-1628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2/4 2024

Ernst & Young AB



Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Åsa Kukuk
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, 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 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 lägenhetsstorlek 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.

Arsredovisning

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 52

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 52 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

