

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nils 24
Org nr: 769626-2927



Dagordning vid ordinarie årsstämma

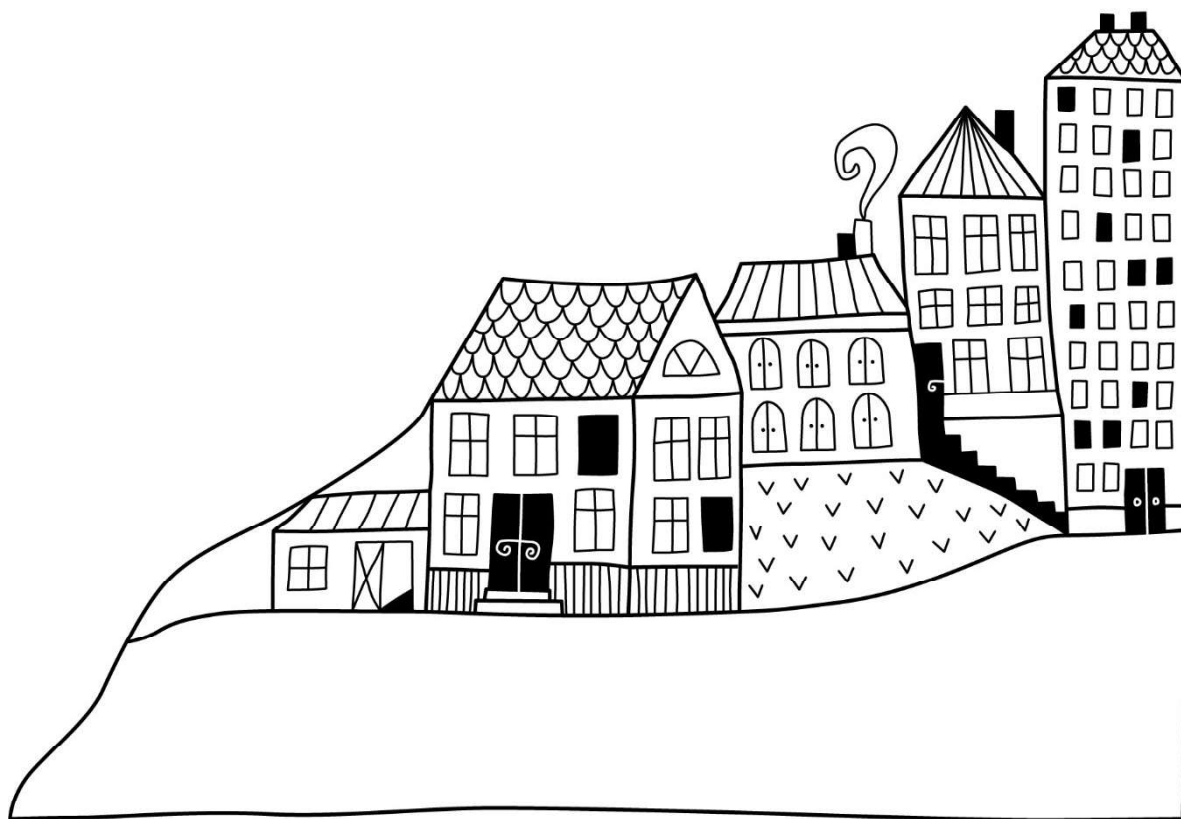
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nils 24 får
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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på ökade intäkter i form av årsavgifter samt övriga obligatoriska avgifter från medlemmar.

Under året har föreningen främst haft ökade kostnader för räntor, obligatoriska besiktningkostnader samt elkostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 74% till 88%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 833 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nils 24 i Malmö stad. I fastigheten finns två byggnader i fyra till tio våningar med 127 lägenheter, total boarea 8 794 m² samt fem uthyrningslokaler med en total lokalarea om ca. 260 m². Föreningen disponerar över 90 parkeringsplatser varav samtliga i underjordiskt garage. Byggnaderna är uppförda 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	53
3 rum och kök	36
4 rum och kök	27
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	74	
Antal garage	8	Utrustade med laddstation
Antal garage	7	Motorcykelplats
Antal garage	2	Handikapps plats
Antal lokaler	5	

Total tomtarea 3 607 m²

Bostäder bostadsrätt 8 794 m²

Total bostadsarea 8 794 m²

Lokaler hyresrätt 260 m²

Garagelokaler 2 294 m²

Total lokalarea 2 554 m²

Årets taxeringsvärde 283 432 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 283 432 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Lokaltyp
Netnapa	52	Kontor
Salong Klipp Tjäm	29	Skönhetssalong
Arkitektur i Malmö AB	52	Kontor
Giangs Beauty AB	57	Skönhetssalong
Vakant	64	Kontor

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,05 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är sedan 2022 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 113 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2018.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 468 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 816 tkr (93 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 816 tkr.

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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rosita Olsson	Ordförande	2024
Bogumila Teclaw	Ledamot	2024
Jonas Caesar	Ledamot	2024
Martin Hindmo	Ledamot	2024
Emila Ardestani	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Sjöman	Suppleant	2024
Helena Fremle	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Toni Forsberg	2024
Viktor Rosén	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 18 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 714 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.

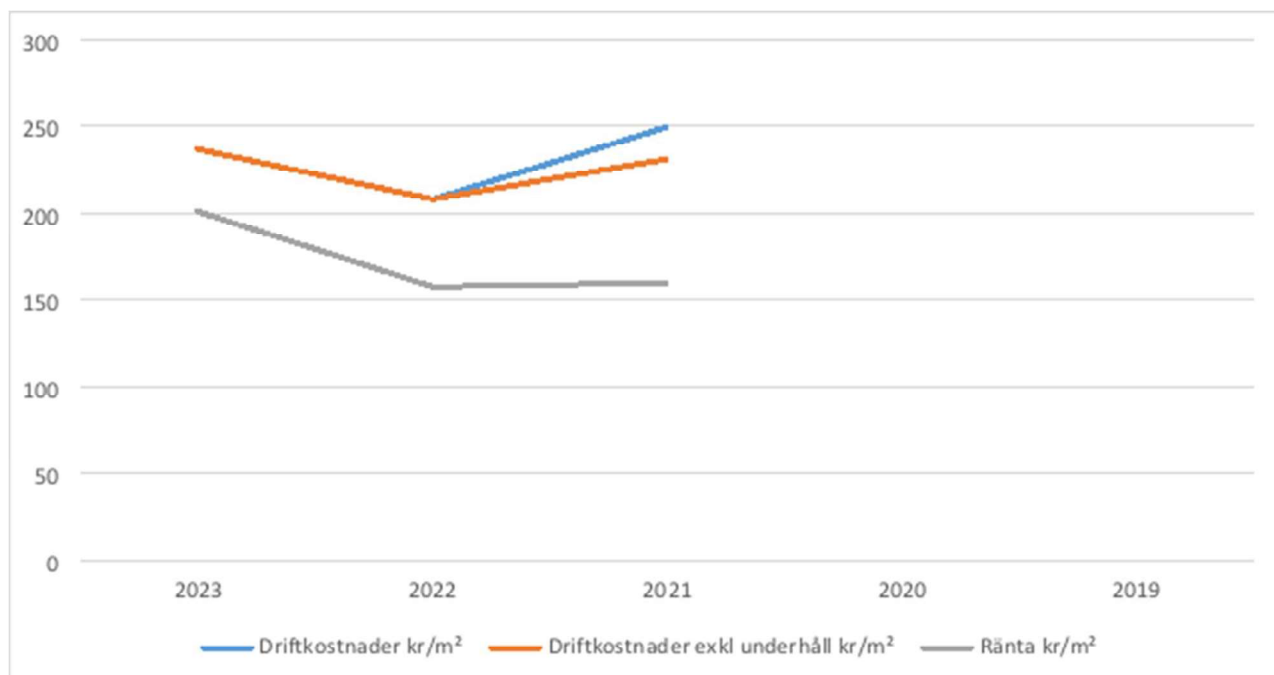
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 112 571	7 001 103	7 322 562	5 332 274	-
Årets resultat	239 079	-585 673	-32 926	633 849	-
Resultat exkl avskrivningar	2 833 443	1 983 597	2 512 534	2 537 561	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 017 838	1 167 992	2 240 914	2 537 561	-
Balansomslutning	419 704 687	421 202 191	423 238 895	425 952 715	-
Årets kassaflöde	972 553	692 986	81 000	715 000	-
Soliditet %	71	71	71	71	-
Likviditet % inkl kommande års låneomförhandlingar	15	10	62	65	-
Likviditet % exkl kommande års låneomförhandlingar	88	74	62	65	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	78	74	76	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	806	668	605	643	-
Driftkostnader kr/kvm	237	207	249	121	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	237	207	231	121	-
Energikostnad kr/kvm	120	108	95	56	-
Underhållsfond kr/kvm	168	96	24	0	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	72	72	24	0	-
Sparande kr/kvm	250	175	240	224	-
Ränta kr/kvm	201	157	160	134	-
Skuldsättning kr/kvm	10 353	10 563	10 645	10 859	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 360	13 630	13 736	14 013	-
Räntekänslighet %	16,6	20,4	23,1	30,3	-



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 662 000	112 988 000	1 087 225	-486 302	-585 673
Disposition enl. årsstämmobeslut				-585 673	585 673
Reservering underhållsfond			815 605	-815 605	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					239 079
Vid årets slut	186 662 000	112 988 000	1 902 830	-1 887 580	239 079

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 071 975
Årets resultat	239 079
Årets fondreservering enligt stadgarna	-815 605
Summa	-1 648 501

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 648 501**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 112 571	7 001 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	630 174	524 257
Summa rörelseintäkter		8 742 745	7 525 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 686 816	-2 354 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 883	-1 125 418
Personalkostnader	Not 6	-220 232	-289 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 594 364	-2 569 270
Summa rörelsekostnader		-6 224 295	-6 338 921
Rörelseresultat		2 518 450	1 186 439
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 270	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 083	12 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 284 724	-1 784 799
Summa finansiella poster		-2 279 371	-1 772 112
Resultat efter finansiella poster		239 079	-585 673
Årets resultat		239 079	-585 673



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	415 562 410	418 128 067
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	78 944	107 651
Summa materiella anläggningstillgångar		415 641 353	418 235 717
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	63 500	63 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 500	63 500
Summa anläggningstillgångar		415 704 853	418 299 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51	14 355
Övriga fordringar	Not 14	31 558	71 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	528 375	350 121
Summa kortfristiga fordringar		559 984	435 677
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 439 850	2 467 297
Summa kassa och bank		3 439 850	2 467 297
Summa omsättningstillgångar		3 999 833	2 902 973
Summa tillgångar		419 704 687	421 202 191



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	299 650 000	299 650 000	
Fond för yttre underhåll	1 902 830	1 087 225	
Summa bundet eget kapital	301 552 830	300 737 225	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 887 580	-486 302	
Årets resultat	239 079	-585 673	
Summa fritt eget kapital	-1 648 501	-1 071 975	
Summa eget kapital	299 904 329	299 665 250	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	92 427 616	92 757 840
Övriga långfristiga skulder	Not 18	127 362	97 362
Summa långfristiga skulder		92 554 978	92 855 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 056 192	27 107 680
Leverantörsskulder		445 579	125 899
Skatteskulder		268 640	253 680
Övriga skulder	Not 19	-10 013	7 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 484 981	1 187 382
Summa kortfristiga skulder		27 245 379	28 681 738
Summa eget kapital och skulder		419 704 687	421 202 191

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	239 079	-585 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 594 364	2 569 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 833 443	1 983 597
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-124 307	634 546
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	615 129	1 813 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 324 265	4 431 189
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-63 500
Investeringar i byggnader & mark	0	-410 625
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-474 125
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-2 381 712	-833 358
Förändring av skuld övrigt	30 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 351 712	-3 264 078
Årets kassaflöde	972 553	692 986
Likvidamedel vid årets början	2 467 297	1 774 311
Likvidamedel vid årets slut	3 439 850	2 467 297

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Anslutningstillgångar (IMD)	Linjär	15
Installationer	Linjär	5

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	6 281 028	5 323 080
Hyror, bostäder	0	200
Hyror, lokaler	410 004	389 200
Hyror, garage	1 133 230	1 112 437
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-901	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-177 033	-45 626
Rabatter	-6 127	-14 232
Vattenavgifter	202 986	59 403
Elavgifter	244 637	135 956
Debiterad fastighetsskatt	24 746	40 685
Summa nettoomsättning	8 112 571	7 001 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	358 140	358 140
Övriga ersättningar	78 773	58 324
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-5
Återvunna fordringar	161	0
Erhållna statliga bidrag	146 597	0
Erhållna skadestånd	0	12 000
Övriga rörelseintäkter	46 514	21 657
Försäkringsersättningar	0	74 140
Summa övriga rörelseintäkter	630 174	524 257

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-112 646	-111 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 320	-134 320
Försäkringspremier	-166 921	-120 673
Kabel- och digital-TV	-363 294	-362 208
Återbäring från Riksbyggen	7 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 860	0
Serviceavtal	0	-2 053
Obligatoriska besiktningar	-144 804	-16 747
Drift och förbrukning, övrigt	-56 042	-49 142
Förbrukningsinventarier	-36 288	-59 024
Fordons- och maskinkostnader	-577	0
Vatten	-328 448	-364 672
Fastighetsel	-425 099	-309 693
Uppvärmning	-603 427	-554 797
Sophantering och återvinning	-196 598	-162 767
Förvaltningsarvode drift*	-114 091	-106 600
Summa driftskostnader	-2 686 816	-2 354 310

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-498 970	-629 740
Resekostnader	-88	-382
IT-kostnader	-3 878	-3 662
Övriga riskkostnader	-2 089	0
Arvode, yrkesrevisor	-49 252	-38 000
Övriga försäljningskostnader	-1 890	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 546	-40 714
Kreditupplysningar	-1 108	-2 410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 546	-38 399
Representation	-9 136	-6 714
Kontorsmateriel	-1 429	-21 403
Telefon och porto	-6 583	-5 400
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-53 953	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 334	0
Konsultarvoden	-15 500	0
Bankkostnader	-5 782	-4 528
Advokat och rättegångskostnader	0	-313 925
Övriga externa kostnader	-800	-20 142
Summa övriga externa kostnader	-722 883	-1 125 418



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-157 500	-152 441
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 080	-68 115
Sociala kostnader	-52 652	-69 367
Summa personalkostnader	-220 232	-289 923

Föreningen har inga anställda

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 538 282	-2 538 282
Avskrivning Anslutningsavgifter	-27 375	-2 281
Avskrivning Installationer	-28 707	-28 707
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 594 364	-2 569 270

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	1 270	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 270	0

Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 675	11 895
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 275	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	745	717
Övriga ränteintäkter	387	76
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 083	12 687

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 283 528	-1 784 380
Övriga räntekostnader	-1 196	-419
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 284 724	-1 784 799



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	304 593 840	304 593 840
Anslutningsavgifter	0	0
	304 593 840	304 593 840
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	410 625
	0	410 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	304 593 840	305 004 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 980 277	-4 441 995
Anslutningsavgifter	-2 281	0
	-6 982 558	-4 441 995
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 538 282	-2 538 283
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-27 375	-2 281
	-2 565 657	-2 540 564
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 548 215	-6 982 559
Restvärde enligt plan vid årets slut	295 456 250	298 021 907
Varav		
Byggnader	295 075 281	297 613 563
Anslutningsavgifter	380 969	408 344
Taxeringsvärden		
Bostäder	270 000 000	270 000 000
Lokaler	13 432 000	13 432 000
Totalt taxeringsvärde	283 432 000	283 432 000
<i>varav byggnader</i>	<i>223 600 000</i>	<i>223 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 832 000</i>	<i>59 832 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	143 534	143 534
	143 534	143 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 534	143 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-35 884	-7 177
	-35 884	-7 177
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 707	-28 707
	-28 707	-28 707
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-64 590	-35 884
	-64 590	-35 884
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 590	-35 884
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 944	107 650
Varav		
Installationer	78 944	107 650

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	63 500	63 500
	63 500	63 500
<i>Avser garantikapital o Riksbyggens intresseförening</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 558	57 903
Momsfordringar	0	1 620
Andra kortfristiga fordringar	0	11 678
	31 558	71 201

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 884	49 153
Förutbetalt förvaltningsarvode	208 957	189 624
Förutbetald vattenavgift	70 575	0
Förutbetald renhållning	4 890	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 028	60 413
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 041	50 930
	528 375	350 121



Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	701 275	0
Företagskonto	0	162 052
Transaktionskonto	2 738 574	2 305 245
Summa kassa och bank	3 439 850	2 467 297

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	117 483 808	119 865 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 879 960	-1 944 576
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 176 960	-25 163 104
Långfristig skuld vid årets slut	92 427 616	92 757 840

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,76%	2023-01-16	23 663 104	-23 541 568	121 536	0
NORDEA	1,15%	2023-04-21	1 500 000	-1 500 000	0	0
NORDEA	1,15%	2024-01-15	23 663 104	0	486 144	23 176 960
NORDEA	3,72%	2025-01-22	0	25 041 5680	315 600	24 725 968
NORDEA	1,41%	2026-01-14	23 663 104	0	486 144	23 176 960
NORDEA	1,59%	2028-01-14	23 663 104	0	486 144	23 176 960
NORDEA	1,76%	2030-01-14	23 713 104	0	486 144	23 226 960
Summa			119 865 520	0	2 381 712	117 483 808

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Nordea) lån om 23 663 104 kr och kommande års amortering om 1 879 960 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 18 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	127 362	97 362
Övriga långfristiga skulder	127 362	97 362

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-10 013	0
Clearing	0	7 097
Summa övriga skulder	-10 013	7 097

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 372	0
Upplupna räntekostnader	484 791	375 742
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 039	646
Upplupna elkostnader	42 274	41 685
Upplupna värmekostnader	87 173	84 374
Upplupna kostnader för renhållning	9 655	0
Upplupna revisionsarvoden	34 800	20 220
Upplupna styrelsearvoden	90 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 019	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	691 559	664 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 484 981	1 187 382

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	125 050 000	125 050 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-

Rosita Olsson

Martin Hindmo

Bogumila Teclaw

Emila Ardestani

Jonas Caesar

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2024-

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514657865

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Nils 24 för signering
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-08 12:56:45 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2024-04-11 09:31:35 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Rosita Olsson (RO)
rosita_olsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROSITA OLSSON"
Signerade 2024-04-11 06:51:48 CEST (+0200)

Bogumila Teclaw (BT)
millateclaw@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOGUMILA TECLAW"
Signerade 2024-04-10 10:35:26 CEST (+0200)

Jonas Caesar (JC)
jonas.alm1986@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS CAESAR"
Signerade 2024-04-10 09:57:37 CEST (+0200)

Martin Hindmo (MH)
martinhindmo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Hindmo"
Signerade 2024-04-10 09:17:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514657865

Emila Ardestani (EA)
emila.ardestani@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMILA ARDESTANI"
Signerade 2024-04-08 13:17:37 CEST (+0200)*

Erik Mauritzson (EM)
erik.mauritzson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MAURITZSON"
Signerade 2024-04-11 09:31:35 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nils 24, org.nr 769626-2927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nils 24 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Brf Nils 24 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och 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
- 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 vi 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 vår professionella 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557514929006

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-11 08:55:24 CEST (+0200) by

Charlotte Andersson (CA)

Finalised on 2024-04-11 09:31:28 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Erik Mauritzson (EM)

erik.mauritzson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIK MAURITZSON"

Signed 2024-04-11 09:31:28 CEST (+0200)

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



Styrelsens ord

Styrelsen har Ordet

Styrelsen har under året fått många upplyftande kommentarer från boende som är tacksamma för vårt arbete och det gör det extra roligt att ingå i styrelsen och jobba för föreningen och för oss medlemmar. Vi är 5 medlemmar i styrelsen som ingår i föreningen och jobbar för att skapa en god och trivsamt miljö för oss boende. Vi är att betrakta som lekmän och med jobb och familjer så är det stundom svårt att räkna till för våra 127 lägenheter och 5 lokaler och vi är därför väldigt tacksamma för de medlemmar som visar förståelse för detta och för de medlemmar som självmant visat intresse för att hjälpa till med diverse aktiviteter.

Styrelsen hanterar flera aktiviteter själv med målet att hålla kostnaderna nere för oss medlemmar men då föreningen haft en del av lånet som löpt ut, vilken skrevs om till en högre ränta, så fanns ingen annan utväg än att höja avgiften. Givetvis väldigt tråkigt men tyvärr fanns ingen annan utväg under rådande omvärldshändelser. Flertalet av våra leverantörer har höjt priserna på allt från sophämtning till hantering av innergård. Kostnader som vi medlemmar tillsammans måste täcka.

Vi gör därför vad vi kan i styrelsen för att hantera aktiviteter själva såsom, debitering av gästlägenhet, hantering av fjärrkontroll till garaget, tagg till passersystem, MC kontrakt, porttelefon uppdatering med mera. Genom att göra det själva så blir det inte bara billigare utan medlemmar slipper även avtala tid för upphämtning av kontroller och taggar hos Riksbyggen i Hyllie.

Som nämnt så är vi en stor förening och vi får flera fakturor varje vecka för godkännande. Givetvis granskas fakturor från alla leverantörer noggrant innan de betalas och ibland kan detta leda till större tidskrävande utredningar. Vi har ett stort avtal med vår förvaltare och samarbetspartner Riksbyggen. Med ett stort avtal så är det lätt att saker missas och vi har lagt mycket tid på att säkerställa att vi får det som vi betalar för. Det har inneburit att Riksbyggen har fått betala tillbaka till föreningen för debiterade men ej genomförda aktiviteter och vi hoppas nu på en smidigare hantering framåt men vi jobbar aktivt vidare med att säkerställa att rutiner upprättas och efterlevs.

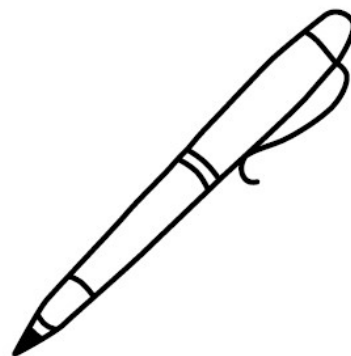
Vidare har vi tagit in offerter för service och underhåll av våra hissar, köpt in brytskydd till dörrarna i källaren för att förhindra inbrott och undvika dyra reparationer av våra källardörrar samt inlett cykelrensning på gården. Vi har även hanterat kontroll av vår lilla lekplats och vi har gjort löpande brandronderingar under året. Vi har även ansökt om elstöd samt ingått i en stor förhandling med E-on.

Vi har beställt 5 årsbesiktning av vår byggherre JM och hanterat flera felanmälningar under året och jobbar nära JM och för täta diskussioner med dem om olika garantirelaterade frågor med målet att hålla föreningens kostnader nere.

Avslutningsvis, vi vill ännu en gång tacka för det förtroende som gavs på föreningens stämma i Hyllie i maj 2023.

Hälsningar Styrelsen

/Vid tangentbordet
Rosita



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24 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

