

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Tärningen i
Malmö

Org nr: 769608-5732





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Tärningen i Malmö får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-22. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-01.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år men fortfarande med förlust. Detta beror främst på högre kostnader för reparation och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -840 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 249 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Reval 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Regementsgatan 66 och Tärningholmsholmsgatan 1 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	16
3 rum och kök	12
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	4
---------------	---



Total tomtarea	876 m ²
Bostäder hyresrätt	69 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 029 m ²
Total bostadsarea	2 098 m ²
Lokaler hyresrätt	171 m ²
Total lokalarea	171 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 171m²

Årets taxeringsvärde	46 935 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 935 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,09 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Reval. Samfälligheten förvaltar markytor inom området.

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 37 tkr och planerat underhåll för 1 597 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 omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 732 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 348 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 079 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 898 tkr (428 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 597 tkr (285 kr/m²).

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 följer en 30 årig underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskiner	2014
Ny värmecentral	2014/2015
Markytor	2015
Lägenhetsdörrar	2016
Målningsarbete	2017
Måleriarbete	2018
Fönsterarbete	2018/2019
Lokaler	2020
Huskropp utvändigt	2020
Huskropp utvändigt	2021
Huskropp utvändigt	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	1 412 189 kr
Huskropp utvändigt	184 419 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Fredriksson	Ordförande	2024 (Avgått januari 2024)
Victor Tegstam	Vice-ordförande	2025
Lina Bäckström	Sekreterare	2024
Karl Bacos	Ledamot	2024
Alexandra Danielsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maja Glücksman	Suppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Jonasson	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs planerat underhåll för 1 597 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 811 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

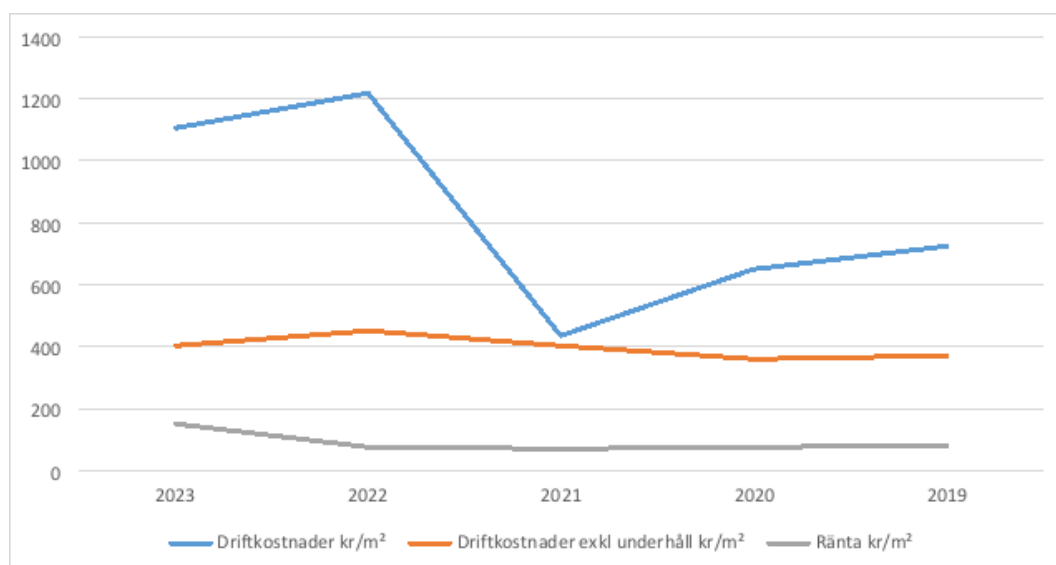


Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 289	2 042	2 073	2 050	1 910
Resultat efter finansiella poster*	-1 244	-1 548	300	-11	-506
Årets resultat	-1 244	-1 548	300	-11	-506
Resultat exklusive avskrivningar	-840	-1 145	703	393	-102
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	-1 437	-1 725	188	-122	-609
Balansomslutning	35 292	37 436	38 941	35 943	36 549
Årets kassaflöde	-1 725	-1 075	3 514	-376	408
Soliditet %*	63	62	64	59	59
Likviditet % inklusive låneomföringar kommande verksamhetsår	13	31	175	97	126
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	141	260	429		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	73	70	66	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	863	726	727	726	712
Driftkostnader kr/kvm	1 105	1 215	432	650	722
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	401	448	402	356	371
Energikostnad kr/kvm*	241	213	207	171	178
Underhållsfond kr/kvm	0	0	505	308	375
Sparande kr/kvm*	333	262	340	467	306
Ränta kr/kvm	149	72	70	74	81
Skuldsättning kr/kvm*	5 531	5 728	5 988	6 248	6 517
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 186	6 405	6 696	6 987	7 288
Räntekänslighet %*	7,2	8,2	8,9	9,5	10,1

* obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre kostnader för underhåll och räntor. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 591 806	6 075 578	0	-3 736 384	-1 548 892
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 548 892	1 548 892
Reservering underhållsfond			732 000	-732 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-732 000	732 000	
Årets resultat					-1 244 048
Vid årets slut	22 591 806	6 075 578	0	-5 285 276	-1 244 048

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 285 276
Årets resultat	-1 244 048
Årets fondreservering enligt stadgarna	-732 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	732 000
Summa	-6 529 325

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -6 529 325

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 289 218	2 042 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 904	118 177
Summa rörelseintäkter		2 402 122	2 160 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 506 806	-2 755 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 453	-346 311
Personalkostnader	Not 6	-74 515	-64 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 846	-403 846
Summa rörelsekostnader		-3 312 619	-3 570 273
Rörelseresultat		-910 497	-1 409 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 223	24 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-337 774	-164 064
Summa finansiella poster		-333 551	-139 468
Resultat efter finansiella poster		-1 244 048	-1 548 892
Årets resultat		-1 244 048	-1 548 892



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 789 894	34 193 739
Summa materiella anläggningstillgångar		33 789 894	34 193 739
Summa anläggningstillgångar		33 789 894	34 193 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-2 901	0
Övriga fordringar	Not 12	57 898	58 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	133 534	144 910
Summa kortfristiga fordringar		188 531	203 737
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 313 254	3 038 411
Summa kassa och bank		1 313 254	3 038 411
Summa omsättningstillgångar		1 501 785	3 242 148
Summa tillgångar		35 291 679	37 435 887



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 667 384	28 667 384	
Summa bundet eget kapital	28 667 384	28 667 384	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 285 276	-3 736 384	
Årets resultat	-1 244 048	-1 548 892	
Summa fritt eget kapital	-6 529 325	-5 285 276	
Summa eget kapital	22 138 060	23 382 108	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 390 000	3 735 500
Summa långfristiga skulder		1 390 000	3 735 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 15	11 160 495	9 261 245
Leverantörsskulder	Not 16	155 880	598 605
Övriga skulder	Not 17	25 345	3 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	421 899	455 318
Summa kortfristiga skulder		11 763 619	10 318 280
Summa eget kapital och skulder		35 291 679	37 435 887



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 244 048	-1 548 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	403 846	403 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-840 203	-1 145 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 207	26 381
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-453 911	633 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 278 907	-485 133
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-446 250	-590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-446 250	-590 000
Årets kassaflöde	-1 725 157	-1 075 133
Likvidamedel vid årets början	3 038 410	4 113 543
Likvidamedel vid årets slut	1 313 254	3 038 410
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	140
Standardförbättringar	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	15
Inventarier	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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 645 128	1 473 018
Hyror, bostäder	92 520	81 348
Hyror, lokaler	528 672	497 458
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	6 495
Rabatter	0	-40 440
Debiterad fastighetsskatt-	22 898	24 793
Summa nettoomsättning	2 289 218	2 042 672

* I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter samt fastighetsel, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	105 420	105 850
Övriga ersättningar	7 247	12 035
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Övriga rörelseintäkter	240	300
Summa övriga rörelseintäkter	112 904	118 177

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 596 608	-1 739 297
Reparationer	-36 673	-146 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 020	-70 920
Samfällighetsavgifter	-98 933	-125 000
Försäkringspremier	-36 164	-32 340
Kabel- och digital-TV	-100 522	-102 731
Systematiskt brandskyddsarbete	-457	0
Obligatoriska besiktningar	-12 000	-32 937
Förbrukningsinventarier	-4 473	-18 383
Vatten	-94 250	-75 383
Fastighetsel	-58 301	-70 492
Uppvärmning	-395 406	-337 014
Förvaltningsarvode drift	0	-4 835
Summa driftskostnader	-2 506 806	-2 755 722



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-276 680	-263 156
IT-kostnader	-957	-760
Arvode, yrkesrevisorer	-18 765	-16 570
Övriga förvaltningskostnader	-8 113	-14 003
Kreditupplysningar	-463	-1 843
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 925	-10 861
Representation	-180	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 019	0
Medlems- och föreningsavgifter	-44	0
Konsultarvoden	-8 410	-35 279
Bankkostnader	-2 897	-2 840
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-327 453	-346 311

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-56 700	-49 000
Sociala kostnader	-17 815	-15 395
Summa personalkostnader	-74 515	-64 395

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-180 479	-180 479
Avskrivningar tillkommande utgifter	-223 366	-223 366
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-403 846	-403 846

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 997	24 451
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	55	65
Övriga ränteintäkter	1 171	80
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 223	24 596



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-337 298	-163 958
Övriga räntekostnader	-476	-106
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-337 774	-164 064

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 680 555	24 680 555
Mark	10 872 000	10 872 000
Standardförbättringar	4 494 863	4 494 863
	40 047 418	40 047 418
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 047 418	40 047 418

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 200 473	-3 019 993
Standardförbättringar	-2 653 206	-2 429 840
	-5 853 679	-5 449 833

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-180 479	-180 479
Årets avskrivning standardförbättringar	-223 366	-223 366
	-403 845	-403 845

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 257 524	-5 853 678
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	21 299 603	21 480 082
Mark	10 872 000	10 872 000
Standardförbättringar	1 618 290	1 841 657

Taxeringsvärden

Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	2 535 000	2 535 000

Totalt taxeringsvärde

	46 935 000	46 935 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 766 000</i>	<i>25 766 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 169 000</i>	<i>21 169 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 901	-2 901
Kundfordringar	0	2 901
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 901	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	5 509	7 609
Skattekonto	52 389	51 218
Summa övriga fordringar	57 898	58 827

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 304	36 164
Förutbetalda driftkostnader	1 652	1 561
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 824	65 789
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 754	16 754
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24 643
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 534	144 910

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 313 254	3 038 411
Summa kassa och bank	1 313 254	3 038 411



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 550 495	12 996 745
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-10 695 495	-9 071 245
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 000	-190 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 390 000	3 735 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	3,43%	2023-02-28	5 471 245	-5 471 245	0	0
SWEDBANK	1,54%	2023-11-24	3 600 000	-3 400 000	200 000	0
SEB	0,68%	2024-11-28	2 455 500	0	150 000	2 305 500
SWEDBANK	4,69%	2024-11-28	0	3 400 000	0	3 400 000
NORDEA	4,58%	2024-02-28	0	5 471 245	56 250	5 414 995
NORDEA	3,43%	2025-08-26	1 470 000	0	40 000	1 430 000
Summa			12 996 745	0	446 250	12 550 495

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 465 000 kr samt omförhandla 3 lån på 10 695 495 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 1 390 000 kr förfaller mellan 2 och 5 år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	61 114
Ej reskontraförda leverantörsskulder	155 880	537 491
Summa leverantörsskulder	155 880	598 605

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	882
Skuld för moms	25 404	2 290
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Summa övriga skulder	25 345	3 112



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 496	15 176
Upplupna räntekostnader	44 599	10 770
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	618	110 651
Upplupna elkostnader	4 797	7 634
Upplupna vattenavgifter	23 760	0
Upplupna värmekostnader	54 335	49 792
Upplupna revisionsarvoden	17 213	15 083
Upplupna styrelsearvoden	52 500	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313	300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 268	197 612
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421 899	455 318

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 250 000	18 250 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö den dag det framgår av elektronisk underskrift

Karl Bacos

Alexandra Danielsson

Lina Bäckström

Victor Tegstam

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557520022439

Dokument

Årsredovisning Brf Tärningen kundnr 208070
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-06-14 16:49:15 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-06-19 16:51:36 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Karl Bacos (KB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Michael Bacos"
Signerade 2024-06-17 12:55:57 CEST (+0200)

Alexandra Danielsson (AD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Karin Eva Danielsson"
Signerade 2024-06-19 11:55:29 CEST (+0200)

Lina Bäckström (LB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina
Karin Bäckström"
Signerade 2024-06-18 09:09:12 CEST (+0200)

Victor Tegstam (VT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR TEGSTAM"
Signerade 2024-06-18 13:06:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520022439

Mattias Nilsson (MN)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"*

Signerade 2024-06-19 16:51:36 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 Tärningen i Malmö, org.nr 769608-5732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tärningen i Malmö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 iverkliga 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. 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.

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 Tärningen i Malmö 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520023067

Dokument

23 RB Tärningen
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-06-14 16:51:14 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-06-19 16:50:23 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Mattias Nilsson (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON"
Signerade 2024-06-19 16:50:23 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Bostadsrättsförening Tärningen i Malmö

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

