

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 16
Org nr: 746000-8258



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 845 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 544 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 670 tkr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
Rum och kök		
2	46	
3	98	
4	24	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	38	
Garageplatser	168	



Area:

Total tomtarea	22 435 m ²
Total bostadsarea	13 461 m ²
Total lokalarea	1 119 m ²
Total garagearea	4 000 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	144 374 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 374 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Bredband	Ownit
Kabel-TV	Telenor

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 1 016 tkr och planerat underhåll för 905 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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. Underhållsplanen uppdaterades 2023-10-18.

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 årlig underhållskostnad på 3 976 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 976 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Garage och parkeringsplatser	2013	
Staketinläggning	2014	
Tvättmaskiner	2015	
Markytor	2015	
Allmänna installationer	2015	
El och sanitet	2016	
Markytor och garage	2016-2017	
Golv	2018	
Ventilation	2018	
Portar och dörrar	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	
Garage och P-platser	2019	
Byte av golvbrunnar	2021	
Underhållspolning, rensning frånluft	2021	
Byte dörr till expeditionen	2021	

Markytor, dräneringsarbete, uppsättning staket	2021
Garage och p-platser, skydd för styrning	2021
Byte golvbrunnar	2022
Filterbyte	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunnar	20 753
Tvättstugor – byte tvättmaskin	56 560
Ventilation – filterbyte	3 513
Garageport – byte fjädrar	56 238
Markytor – staket, lekplats, konstgräsplan	768 312

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Calmstedt	Ordförande	2024
Tommy Hassel	Sekreterare	2025
Arne Wissing	Vice ordförande	2025
Maria Mileson	Ledamot	2024
Anna Lindström	Ledamot	2025
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grzegorz Lavant	Suppleant	2024
Mahmood Baddat Bahhiyah, avgått under året	Suppleant	2025
Uno Nilsson	Suppleant	2024
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Amra Hajdarevic	Föreningsvald revisor	2024

Suppleant revisorer

Köylü Mahmut, avgått under året	Suppleant föreningsvald revisor	2024
---------------------------------	---------------------------------	------

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Ohlson (sammankallande)	2024
Behrouz Rahimi	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 216 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 619 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 358 947	11 124 935	11 091 795	11 053 548	11 041 724
Rörelsens intäkter	12 578 118	11 668 481	11 595 277	13 124 865	11 497 283
Resultat efter finansiella poster	699 241	1 620 179	1 246 167	-4 118 172	-1 212 710
Årets resultat	699 241	1 620 179	1 246 167	-4 118 172	-1 212 710
Resultat exkl avskrivningar	1 543 784	2 464 723	2 090 710	-3 236 464	-240 817
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 432 216	-1 334 277	-1 545 290	-6 341 464	-3 362 817
Balansomslutning	23 499 546	23 272 456	22 489 482	21 718 275	27 478 464
Årets kassaflöde	2 570 465	-304 835	1 987 992	-5 550 658	486 561
Soliditet %	-39	-43	-51	-59	-32
Likviditet %	88	45	25	36	222
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	91	91	81	92
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,0	1,2	1,3	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	807	791	790	790	789
Driftkostnader kr/kvm	432	338	368	712	484
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	336	319	306	387
Energikostnad kr/kvm	213	171	157	161	177
Underhållsfond kr/kvm	1 036	871	669	521	761
Reservering till underhållsfond kr/kvm	214	204	196	167	168
Sparande kr/kvm	132	134	161	232	84
Ränta kr/kvm	33	30	25	25	27
Skuldsättning kr/kvm	1 606	1 650	1 695	1 739	1 784
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 227	2 289	2 351	2 413	2 474
Räntekänslighet %	2,8	2,9	3,0	3,1	3,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 110 928	16 186 279	-28 855 194	1 620 179
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 620 179	-1 620 179
Reservering underhållsfond		3 976 000	-3 976 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-905 376	905 376	
Årets resultat				699 241
Vid årets slut	1 110 928	19 256 903	-30 305 639	699 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-27 235 014
Årets resultat	699 241
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 976 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	905 376
Summa	-29 606 398

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 29 606 398

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	11 358 947	11 124 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 219 170	543 546
Summa rörelseintäkter		12 578 118	11 668 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 007 531	-6 248 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-646 594	-564 439
Personalkostnader	Not 6	-1 872 723	-1 868 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 543	-844 543
Summa rörelsekostnader		-11 371 392	-9 525 556
Rörelseresultat		1 206 725	2 142 924
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 040	24 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 171	35 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-630 696	-582 295
Summa finansiella poster		-507 485	-522 745
Resultat efter finansiella poster		699 241	1 620 179
Årets resultat		699 241	1 620 179



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 425 501	16 270 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 425 501	16 270 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	252 000	252 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 000	2 252 000
Summa anläggningstillgångar		15 677 501	18 522 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	68 338	60 328
Övriga fordringar	Not 16	426 913	47 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	876 664	762 426
Summa kortfristiga fordringar		1 371 915	870 746
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 450 130	3 879 665
Summa kassa och bank		4 450 130	3 879 665
Summa omsättningstillgångar		7 822 045	4 750 411
Summa tillgångar		23 499 546	23 272 456



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 110 928	1 110 928
Fond för yttre underhåll		19 256 903	16 186 279
Summa bundet eget kapital		20 367 831	17 297 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 305 638	-28 855 194
Årets resultat		699 241	1 620 179
Summa fritt eget kapital		-29 606 398	-27 235 014
Summa eget kapital		-9 238 567	-9 937 807
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 849 288	22 717 049
Summa långfristiga skulder		23 849 288	22 717 049
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 984 381	7 945 252
Leverantörsskulder	Not 21	559 996	371 068
Skatteskulder	Not 22	101 907	57 050
Övriga skulder	Not 23	721 717	712 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 520 824	1 407 338
Summa kortfristiga skulder		8 888 825	10 493 215
Summa eget kapital och skulder		23 499 546	23 272 456



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	NOT 25	699 241
		1 620 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	844 543	844 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 543 784	2 464 723
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-501 169	67 647
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	356 482	-8 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 399 097	2 523 797
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	-2 000 000
Minskning/ökning av kortfristiga placeringar	- 2 000 000	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 000 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-828 632	-828 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-828 632	-828 632
Årets kassaflöde	2 570 465	-304 835
Likvidamedel vid årets början	3 879 665	4 184 500
Likvidamedel vid årets slut	4 450 130	3 879 665
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tappvatten	Linjär	20
Ventilation	Linjär	30
Passagesystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	10
Övrigt	Linjär	67

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	8 287 128	8 046 156
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 977	-30 977
Hyror, bostäder	59 796	59 796
Hyror, lokaler	297 240	277 500
Hyror, garage	611 400	611 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-72 300	-72 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 100	-8 424
Bränsleavgifter, bostäder	1 838 376	1 838 376
Elavgifter	377 384	403 408
Summa nettoomsättning	11 358 947	11 124 935

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	304 800	304 800
Övriga ersättningar	20 925	23 801
Övriga sidointäkter	7 949	8 019
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-9
Erhållna statliga bidrag	717 451	0
Övriga rörelseintäkter	110 830	132 807
Försäkringsersättningar	57 224	74 128
Summa övriga rörelseintäkter	1 219 170	543 546

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-905 376	-33 095
Reparationer	-1 016 438	-945 976
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-300 692	-278 794
Tomträttsavgäld	-669 800	-669 800
Arrendeavgifter	-35 200	0
Försäkringspremier	-207 579	-185 339
Kabel- och digital-TV	-293 694	-284 079
Återbäring från Riksbyggen	5 000	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 425	-838
Serviceavtal	-10 718	-24 239
Obligatoriska besiktningar	-4 391	-14 181
Bevakningskostnader	-12 948	0
Snö- och halkbekämpning	-7 431	-9 419
Statuskontroll	-65 291	-89 017
Förbrukningsinventarier	-65 697	-147 577
Fordons- och maskinkostnader	-5 252	-22 273
Vatten	-738 982	-513 118
Fastighetsel	-2 269 862	-1 830 789
Uppvärmning	-956 254	-832 936
Sophantering och återvinning	-342 361	-339 785
Förvaltningsarvode drift	-94 141	-30 559
Summa driftskostnader	-8 007 531	-6 248 013



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-415 894	-380 066
Hyra inventarier & verktyg	-10 179	-22 852
IT-kostnader	-458	0
Företagsförsäkringar	-1 758	-1 703
Övriga riskkostnader	-5 711	-5 440
Arvode, yrkesrevisorer	-47 694	-28 038
Övriga förvaltningskostnader	-16 222	-31 664
Kreditupplysningar	-2 277	-4 089
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 325	-19 306
Kontorsmateriel	-6 400	-12 500
Telefon och porto	-22 588	-32 526
Medlems- och föreningsavgifter	-7 056	-7 056
Konsultarvoden	-14 093	-10 600
Bankkostnader	-5 300	-3 225
Advokat och rättegångskostnader	-72 452	-4 375
Övriga externa kostnader	-1 186	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-646 594	-564 439

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-816 697	-812 336
Uttagsskatt	-285 458	-271 829
Styrelsearvoden	-148 600	-142 000
Övriga ersättningar	-6 000	-11 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-189 098	-201 400
Övriga kostnadsersättningar	-8 700	-8 400
Pensionskostnader	-39 529	-44 623
Övriga personalkostnader	-11 250	-15 650
Sociala kostnader	-367 391	-361 323
Summa personalkostnader	-1 872 723	-1 868 561

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-301 344	-301 344
Avskrivningar tillkommande utgifter	-543 199	-543 199
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-844 543	-844 543



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning Riksbyggen Intresseförening, 504 st x 10kr/st (48kr/st)	5 040	24 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 040	24 192
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	112 879	35 089
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	452	261
Övriga ränteintäkter	4 840	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 171	35 358
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-614 223	-559 810
Övriga räntekostnader	-1 141	-1 229
Övriga finansiella kostnader	-15 331	-21 256
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-630 696	-582 295
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 123 236	16 123 236
Tillkommande utgifter	23 510 930	23 510 930
Markanläggning	286 413	286 413
	39 920 580	39 920 579
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 920 580	39 920 579
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 115 713	-9 814 369
Tillkommande utgifter	-13 248 409	-12 705 209
Markanläggningar	-286 413	-286 413
	-23 650 535	-22 805 991
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-301 344	-301 344
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-543 199	-543 199
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-844 543	-844 543
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 495 078	-23 650 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 425 501	16 270 045
Varav		
Byggnader	5 706 179	6 007 523
Tillkommande utgifter	9 719 322	10 262 522
Markanläggningar	0	0



Taxeringsvärden		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	3 374 000	3 374 000
Totalt taxeringsvärde	144 374 000	144 374 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 374 000</i>	<i>109 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	492 020	492 020
Installationer	294 050	294 050
Bilar och andra transportmedel	15 820	15 820
	801 890	801 890
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	801 890	801 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-492 020	-492 020
Installationer	-294 050	-294 050
Bilar och andra transportmedel	-12 656	-12 656
	-798 726	-798 726
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	0	0
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 504 st a 500kr/st	252 000	252 000
Summa andelar i intresseföretag	252 000	252 000



Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar, kapitalplaceringskonto 2024-11-18	0	2 000 000
Summa andra långfristiga fordringar	0	2 000 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	68 338	60 328
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	68 338	60 328
Not 16 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	426 913	47 992
Summa övriga fordringar	426 913	47 992
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	65 825	7 225
Förutbetalda försäkringspremier	250 562	209 044
Förutbetalda driftkostnader	11 738	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 881	90 754
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 272	73 316
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 093	43 795
Förutbetald tomträttsavgäld	334 900	334 900
Förutbetalda leasingavgifter	3 393	3 393
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	876 664	762 426
Not 18 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalplaceringskonto, 2024-11-18	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0
Not 19 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 056 584	2 003 986
Transaktionskonto	2 393 546	1 875 679
Summa kassa och bank	4 450 130	3 879 665



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 833 669	30 662 301
Nästa års lån för omförhandling	-5 412 049	-7 116 620
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-572 332	-828 632
Långfristig skuld vid årets slut	23 849 288	22 717 049

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,70%	2023-12-28	7 360 620,00	-7 116 620,00	244 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-01	5 566 681,00	0,00	154 632,00	5 412 049,00
SBAB	1,22%	2025-01-10	825 000,00	0,00	50 000,00	775 000,00
SBAB	2,70%	2025-04-16	16 910 000,00	0,00	380 000,00	16 530 000,00
SBAB	3,13%	2027-11-17	0,00	7 116 620,00	0,00	7 116 620,00
Summa			30 662 301,00	0,00	828 632,00	29 833 669,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 572 332 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SHB 5 412 049 kr (inkl amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	518 543	353 012
Ej reskontraförda leverantörsskulder	41 453	18 056
Summa leverantörsskulder	559 996	371 068

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	335 998	288 932
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	18 711	18 489
Debiterad preliminärskatt	-252 802	-250 371
Summa skatteskulder	101 907	57 050

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	390 235	384 081
Skuld för moms	276 790	279 932
Skuld sociala avgifter och skatter	54 692	48 495
Summa övriga skulder	721 717	712 507



Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	105 919	130 701
Upplupna räntekostnader	8 438	7 328
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 860	19 314
Upplupna elkostnader	249 567	232 645
Upplupna vattenavgifter	62 855	0
Upplupna värmekostnader	144 722	118 291
Upplupna kostnader för renhållning	24 181	4 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 454	12 000
Beräknat förvaltningsarvode	18 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	892 579	882 560
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 520 824	1 407 338

Not 25 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	54 279	27 864
Erlagd ränta	-613 113	-559 003

Not 26 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 732 000	40 732 000

Not 27 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö enligt datum för digital signering.

Anders Calmstedt

Tommy Hassel

Arne Wissing

Anna Lindström

Maria Mileson

Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering.
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Amra Hajdarevic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514340363

Dokument

BRF Malmöhus 16 Årsredovisning 2023

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2024-04-03 13:26:39 CEST (+0200) av Ulf

Andersson (UA)

Färdigställt 2024-04-05 10:07:24 CEST (+0200)

Signerare

Ulf Andersson (UA)

Riksbyggen

ulf.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ANDERSSON"

Signerade 2024-04-03 13:28:08 CEST (+0200)

Anders Calmstedt (AC)

BRF Malmöhus nr 16

calmstedt@malmohus16.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS ANDERS LENNART CALMSTEDT"

Signerade 2024-04-03 14:50:07 CEST (+0200)

Tommy Hassel (TH)

BRF Malmöhus nr 16

tommy.hassel@malmö.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY HASSEL"

Signerade 2024-04-03 13:28:18 CEST (+0200)

Arne Wissing (AW)

BRF Malmöhus nr 16

liliogarnewissing@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Wissing"

Signerade 2024-04-03 14:59:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514340363

Anna Lindström (AL)
BRF Malmöhus nr 16
annalind76@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA LINDSTRÖM"
Signerade 2024-04-03 13:28:27 CEST (+0200)

Maria Mileson (MM)
BRF Malmöhus nr 16
maria.mileson@malmö.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MILESON"
Signerade 2024-04-03 13:43:15 CEST (+0200)

Amra Hajdarevic (AH)
Förtroendevald revisor
saraj-amra@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMRA HAJDAREVIC"
Signerade 2024-04-03 16:18:19 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB
Personnummer 197606013519
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-04-05 10:07:24 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16, org. nr 746000-8258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt digital signering.

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Amra Hajdarevic
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514497475

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-05 08:52:53 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)

Färdigställt 2024-04-05 10:07:56 CEST (+0200)

Initierare

Ulf Andersson (UA)

Riksbyggen

ulf.andersson@riksbyggen.se

+46 767 679394

Signerare

Amra Hajdarevic (AH)

Förtroendevald revisor

saraj-amra@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMRA HAJDAREVIC"

Signerade 2024-04-05 09:41:11 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

KPMG AB

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2024-04-05 10:07:56 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>



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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 Malmöhus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 16 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

