

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 1
Org. nr: 746000–8142



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



FR
JA MN SK
DK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
får härmed avge 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 1943-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 172%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras annars i årsredovisningen som kortfristig lån. Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 206%.

I resultatet ingår avskrivningar med 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 13 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Regementsgatan 98 i Malmö.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 515 tkr.

FR
JK
MN
H/E
SKV
B

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	40
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	1 914 m ²
Total bostadsarea	3 434 m ²
Total lokalarea	11 m ²
Årets taxeringsvärde	72 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Energitjänster
Riksbyggen	Underhållsplan
Lars Hansson i Skåne AB	Fastighetsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trädgårdsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trappstäd
Schindler AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV

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

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 749 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 218 kr/m².


Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 749 tkr (218 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Handwritten signatures and initials:
 JH
 MN
 HRE
 [Signature]

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Relining	2006	
Fasadrenovering	2010	
Fönsterbyte	2011	Mot gatan
Gemensam el	2013	
Ny fjärrvärmesväxlare	2013	
Fönsterbyte	2014	Balkonger och fönster mot gården
Cykelförråd och miljöhus	2015	
Passagesystem och porttelefon	2015	
Injustering värmesystem	2015	
Målning styrelserum	2016	
Spolning av avlopp	2016	
Stenläggning gård, gjutning stödmur och nya räcken källartrappa	2016	
Byte belysning i trapphusen	2018	
Oljat portarna	2018	
Renoverat samtliga hissar	2018	
Bytt stuprör	2018	Två st. på fasaden mot Regementsgatan.
Puts och målning av sockel	2019	
Målning av trapphus Regementsg. 98 A & C	2019-2020	
Modernisation hissar	2022	

Föreningen har inte utfört några underhållsarbeten under året. 

FB CAD
JAS JHF MN
DK

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Dahlman	Ordförande	2024
Hanna Ånell	Sekreterare	2024
Fritz Strandberg	Vice ordförande	2024
Ulla Örnåge	Ledamot	2025
Henrik Nilsson	Ledamot	2025
Helena Fremle	Riksbyggen Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alvin Andersson	Suppleant	2024
Jimmy Lindahl	Suppleant	2024
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2024
Stefan Radow	Föreningsrevisor	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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande energiaktiviteter är genomförda. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att få en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

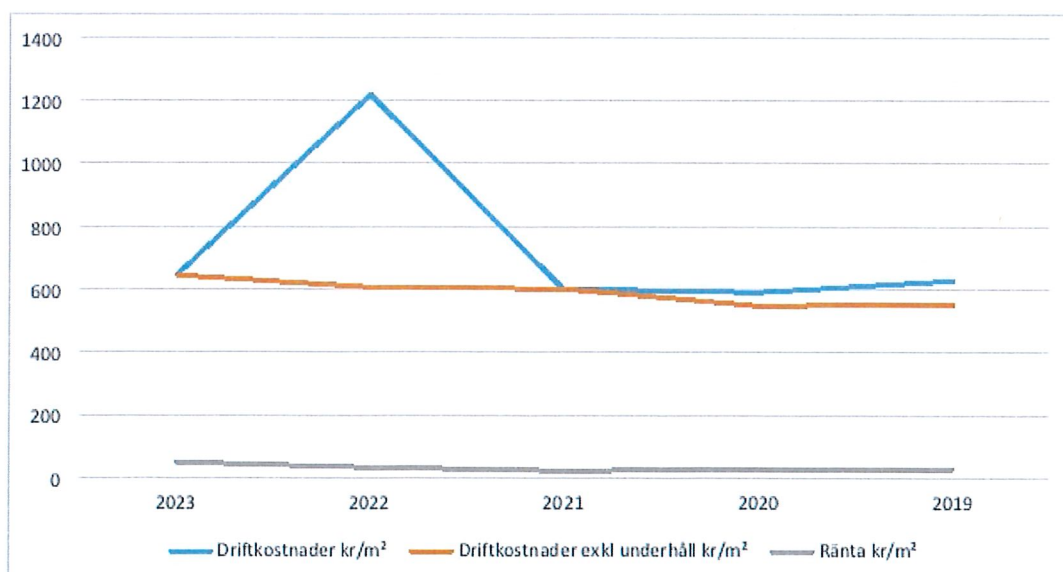
7
810
JA ME MN
6

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 094	2 891	2 853	2 795	2 733
Rörelsens intäkter	3 160	2 908	2 879	2 827	2 760
Resultat efter finansiella poster*	204	-1 917	173	146	-168
Årets resultat	204	-1 917	173	146	-168
Resultat exkl. avskrivningar	462	-1 639	461	434	232
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-287	-2 352	-149	-219	-219
Balansomslutning	14 355	14 482	14 916	14 698	14 856
Årets kassaflöde	78	-150	506	89	-381
Soliditet %*	47	45	57	57	55
Likviditet %	172	42	53	90	168
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	898	840	828	812	794
Driftkostnader kr/kvm	645	1 215	601	590	628
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	645	606	601	548	550
Energikostnad kr/kvm*	305	249	229	204	213
Underhållsfond kr/kvm	310	92	495	318	171
Reservering till underhållsfond kr/kvm	217	207	177	190	131
Sparande kr/kvm*	134	134	134	169	146
Ränta kr/kvm	49	29	20	23	26
Skuldsättning kr/kvm*	1 918	2 118	1 607	1 700	1 792
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 924	2 125	1 612	1 705	1 798
Räntekänslighet %*	2,1	2,5	1,9	2,1	2,3

* obligatoriska nyckeltal



FP
 JÄ
 JPF
 SKUMN
 DG

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. ✓

Handwritten signatures and initials: JP, SA, MN, JA, OF, and a large signature.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 200	10 464 117	318 171	-2 341 874	-1 916 713
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 916 713	1 916 713
Reservering underhållsfond			749 000	-749 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-113 699		113 699	
Årets resultat					203 792
Vid årets slut	51 200	10 350 418	1 067 171	-4 893 888	203 792

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 144 888
Årets resultat	203 792
Årets fondreservering enligt stadgarna	-749 000
Summa	-4 690 096

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -4 690 096

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 093 624	2 891 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 882	16 580
Summa rörelseintäkter		3 159 506	2 907 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 221 938	-4 184 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 636	-196 259
Personalkostnader	Not 6	-105 733	-82 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 829	-277 639
Summa rörelsekostnader		-2 803 136	-4 740 975
Rörelseresultat		356 370	-1 833 031
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	Not 8	1 800	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 253	9 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-168 631	-102 016
Summa finansiella poster		-152 579	-83 682
Resultat efter finansiella poster		203 792	-1 916 713
Årets resultat		203 792	-1 916 713

Handwritten signatures and initials: SKJ, JÅ, HF, MN, LS.

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 265 456	12 523 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 265 456	12 523 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		12 355 456	12 613 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		47 579	101
Övriga fordringar		15 962	13 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	385 405	381 592
Summa kortfristiga fordringar		448 946	395 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 550 659	1 472 740
Summa kassa och bank		1 550 659	1 472 740
Summa omsättningstillgångar		1 999 605	1 868 332
Summa tillgångar		14 355 060	14 481 617

Handwritten signatures and initials: JP, JF, MW, SW, and a large circular stamp.

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 200	51 200	
Uppskrivningsfond	10 350 419	10 464 117	
Fond för yttre underhåll	1 067 171	318 171	
Summa bundet eget kapital	11 468 789	10 833 488	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 893 888	-2 341 874	
Årets resultat	203 792	-1 916 713	
Summa fritt eget kapital	-4 690 096	-4 258 587	
Summa eget kapital	6 778 693	6 574 902	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 416 265	3 476 875
Summa långfristiga skulder		6 416 265	3 476 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	190 532	3 820 144
Leverantörsskulder		382 187	143 407
Skatteskulder		12 207	8 618
Övriga skulder	Not 17	0	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	575 175	457 155
Summa kortfristiga skulder		1 160 101	4 429 840
Summa eget kapital och skulder		14 355 060	14 481 617

Handwritten signatures and initials: SR, HF, MN, and a large signature.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	203 792	-1 916 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	257 829	277 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 620	-1 639 074
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-53 354	7 601
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	359 873	-278 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	768 141	-1 910 260
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-690 222	1 760 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 222	1 760 708
Årets kassaflöde	77 919	-149 552
Likvidamedel vid årets början	1 472 740	1 622 292
Likvidamedel vid årets slut	1 550 659	1 472 740

Handwritten signatures and initials: JF, HF, MW, and a large signature.

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. Räkna 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
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Terrasstak	Linjär	40
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Cykelförråd och miljöhus	Linjär	10
Övriga standardförbättringar	Linjär	25
Gemensam el	Linjär	10
Cykelskjul	Linjär	15
Porttelefon	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

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	2 411 676	2 296 836
Hyror, övriga	8 927	7 560
Bränsleavgifter, bostäder	502 116	502 116
Elavgifter	170 905	84 852
Summa nettoomsättning	3 093 624	2 891 364

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	6 791	700
Övriga ersättningar*	18 846	9 648
Övriga sidointäkter	40 005	0
Övriga rörelseintäkter	240	6 232
Summa övriga rörelseintäkter	65 882	16 580

*Pant- överlåtelse- och andrahandsintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-2 099 260
Reparationer	-59 397	-162 495
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 340	-91 140
Tomträttsavgäld	-515 100	-515 100
Försäkringspremier	-52 206	-47 300
Kabel- och digital-TV	-40 071	-36 641
Återbäring från Riksbyggen	1 500	2 600
Serviceavtal	-7 329	-6 795
Obligatoriska besiktningar	-30 058	-33 068
Förbrukningsinventarier	-14 307	-1 006
Vatten	-188 560	-151 494
Fastighetsel	-326 110	-247 434
Uppvärmning	-535 432	-459 867
Sophantering och återvinning	-47 553	-52 133
Förvaltningsarvode drift*	-311 975	-283 106
Summa driftskostnader	-2 221 938	-4 184 239

*Fastighetsskötsel

Handwritten signatures and initials, including "JAS", "MF", "L", "SKU", and "MN".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-150 564	-142 233
Lokalkostnader	0	-1 400
IT-kostnader	-4 800	-2 881
Arvode, yrkesrevisorer	-28 313	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 698	-5 940
Kreditupplysningar	0	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 275	-9 177
Representation	-4 268	-4 182
Kontorsmateriel	0	-70
Telefon och porto	-1 185	-1 184
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 520
Bankkostnader	-3 533	-3 110
Övriga externa kostnader	0	-3 138
Summa övriga externa kostnader	-217 636	-196 259

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-85 000	-66 701
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-17 733	-13 137
Summa personalkostnader	-105 733	-82 838

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-113 699	-113 699
Avskrivningar tillkommande utgifter	-144 130	-163 941
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-257 829	-277 639

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	1 800	8 640
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	1 800	8 640

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "NR" and "WB".

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 979	9 662
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	16
Övriga ränteintäkter	265	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 253	9 694

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-168 599	-99 207
Övriga räntekostnader	-32	-41
Övriga finansiella kostnader	0	-2 769
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-168 631	-102 016

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "SR", "JF", "HW", and "K".

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	552 376	552 376
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	7 748 975	7 748 975
	8 649 140	8 649 140
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 649 140	8 649 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-552 376	-552 376
Standardförbättringar	-6 037 597	-5 873 657
	-6 589 973	-6 426 033
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-144 130	-163 941
	-144 130	-163 941
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 734 103	-6 589 974
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnad	11 500 000	11 500 000
Ingående avskrivning uppskrivning byggnad	-1 035 883	-922 184
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-113 699	-113 699
	10 350 418	10 464 117
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 265 456	12 523 284
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	1 567 248	1 711 378
Uppskrivning byggnad	10 350 419	10 464 117
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Totalt taxeringsvärde	72 000 000	72 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner	186 187	186 187
	186 187	186 187
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 187	186 187
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-186 187	-186 187
	-186 187	-186 187
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-186 187	-186 187
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-186 187	-186 187
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Ägarintressen i övriga företag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	90 000	90 000
Summa ägarintressen i övriga företag	90 000	90 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt debiterade elavgifter	48 756	20 168
Förutbetalda försäkringspremier	62 647	52 206
Förutbetalda driftkostnader	5 757	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	35 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 695	9 740
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 410
Förutbetald tomträtsavgäld	257 550	257 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	385 405	381 592

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	17	3 289
Bankmedel	511 187	697 951
Transaktionskonto	1 039 455	771 500
Summa kassa och bank	1 550 659	1 472 740

Handwritten signatures and initials: HW, JF, and others.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 606 797	7 297 019
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 532	-110 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 710 144
Långfristig skuld vid årets slut	6 416 265	3 476 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-09-28	957 650,00	-948 650,00	9 000,00	0,00
SEB		Rörligt	912 500,00	0,00	912 500,00	0,00
SEB	1,44%	2025-01-28	2 810 000,00	0,00	0,00	2 810 000,00
SEB	4,13%	2025-04-28	0,00	1 870 150,00	36 930,00	1 833 220,00
SEB	4,31%	2025-04-28	1 839 994,00	0,00	543 292,00	1 296 702,00
SEB	0,81%	2025-09-28	776 875,00	0,00	110 000,00	666 875,00
Summa			7 297 019,00	921 500,00	1 611 722,00	6 606 797,00

¹Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen inte omförhandla några lån, dock ska 190 532 kr amorteras och betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 416 265 kr inom två till fem år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	516
Summa övriga skulder	0	516

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 686	23 706
Upplupna räntekostnader	985	775
Upplupna elkostnader	37 565	34 590
Upplupna vattenavgifter	47 530	0
Upplupna värmekostnader	75 939	66 768
Upplupna kostnader för renhållning	4 850	2 088
Upplupna revisionsarvoden	23 500	18 750
Upplupna styrelsearvoden	83 750	78 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 372	232 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 175	457 155

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 000	7 622 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

6

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "SR", "c", "NW", and a large signature.

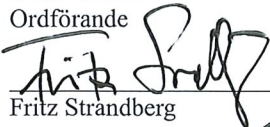
Styrelsens underskrifter

Malmö 7/5 2024

Ort och datum



Ulla Dahlman
Ordförande



Fritz Strandberg



Henrik Nilsson



Hanna Anell



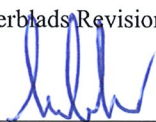
Ulla Örnåge



Helena Fremle

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2024-05-16

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Stefan Radow
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
Org.nr. 746000-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra 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 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

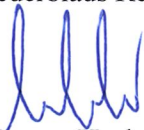
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 16/5 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Stefan Radow
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

RB BRF Malmöhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmöhus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

