

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Malmöhus 49
Org nr: 716407-0836



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Styrelsens ord

Nya krav på innehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

På senare år har konsumentskyddet inom bostadsrättsmarknaden analyserats i en statlig utredning. Detta arbete har lett fram till förändrad lagstiftning som ska ge ökad transparens, jämförbarhet och bättre underlag för intressenter att bedöma bostadsrättsföreningars ekonomi. De viktigaste förändringarna, som gäller fr o m 2023, är att förvaltningsberättelserna ska innehålla fem nya obligatoriska nyckeltal, obligatorisk kassaflödesanalys och att bostadsrättsföreningar som redovisar förlust ska kommentera finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden. Bokföringsnämnden (BFN), en statlig myndighet med uppgift att utveckla god redovisningssed, har i en vägledning kompletterat lagstiftningen med praktiska råd och anvisningar om hur bl. a de fem nya nyckeltalen ska beräknas. BFNs vägledning ska användas av alla bostadsrättsföreningar och beaktar inte alltid att det kan finnas stora olikheter i deras verksamheter. Vår förening är i flera avseende annorlunda ”normalföreningen”, främst beroende Riksbyggens lokaler. Vi tror att särskilt nyckeltalen kommer att få stor betydelse framöver exempelvis för värdena på bostadsrätter och möjligheterna att framöver få bra lånevillkor. Årets ”Styrelsens ord” är därför särskilt inriktat på att redovisa vad nyheterna innebär för vår förening.

Årets resultat är positivt

De boendes årsavgift höjdes inför 2023 med 10%. Höjningen motiverades av förväntade ökade drifts- och kapitalkostnader. Utfallet för 2023 blev i stort sett det förväntade men resultatet stärktes av erhållet elstöd och allmän sparsamhet. Föreningens resultat för året är en bokföringsmässig vinst med 728 715 kronor.

Föreningens speciella ekonomiska förutsättningar

Särskilt viktigt är att föreningen har en egenfinansierad solcellsanläggning som ger en årlig avkastning i storleksordningen 100 000 kronor. Föreningen har också individuell mätning och debitering (IMD) av el. Detta IMD-system hanterar inte bara den el som förbrukas gemensamt i fastigheten och av de boende utan även all den el som förbrukas av de företag som hyr lokaler i fastigheten. Dessutom hyr Telenor plats till antenner på fastighetens tak. Även elförbrukningen för detta ingår i IMD-systemet. 84 % av totalt förbrukad el i föreningens fastighet år 2023 förbrukades och betalades av nämnda företag. Storleken på dessa kostnader och intäkter avviker påtagligt från det normala men ska ändå enligt BFNs vägledning räknas med i föreningens nyckeltal för energikostnad per kvm. Föreningen, som bildades 1992, sålde 1993 nyttjanderätten till lokalerna till Riksbyggen. Vid den tiden var Sverige i en ekonomisk kris med drastiskt sjunkande kronvärde och som värst en styrränta på 500%. Nybildade föreningar drabbades hårt av de höga räntorna och konkurs var nära för många. Genom försäljningen räddades vår förening. Det upplåtelseavtal som skrevs 1992 försvårar nu i viss mån förståelsen av föreningens ekonomi och försämrar jämförbarheten för nyckeltal. Föreningen äger såväl byggnaden som marken den står på. Någon risk för plötsliga stora höjningar av tomträttsavgälder finns alltså inte.

Kommentarer om de nya nyckeltalen, beräknade enligt BFNs vägledning,

1. BFNs värde 2023 för föreningens årsavgift 1 297 kr/kvm, är missvisande

Årsavgift för 2023 års årsavgift för föreningen är 1 297 kr/kWh beräknad enligt BFNs vägledning. I denna beräkning beaktas inte att stor del av elkostnaden betalas av de företag som är verksamma i eller på vår fastighet. Beaktas detta är, efter avräkning av företagens elkostnader, den verkliga årsavgiften för de boende **1 115 kr/kvm boyta**. (I detta belopp ingår även de boendes egenanvända elkostnad).

2. BFNs värde 2023 för föreningens skuldsättning, 10 365 kr/kvm, är missvisande

BFNs värde för föreningens skuldsättning är beräknat på en total räntebärande lånesumma som ingår ett lån på 9 083 092 kr. Riksbyggen köpte 1993 nyttjanderätten till lokalerna för 12 140 000 kr. Riksbyggen betalade med en mindre kontantsumma och med att åta sig betalningsansvar för lån på återstående belopp. Efter ca trettio års amorteringar återstår nu på nämnda 9 083 092 kronor. Sedan år 2020 har inte Riksbyggen amorterat på lånet. Föreningen har alltså en räntebärande fordran som bör avräknas i beräkningen av nyckeltalet för skuldsättning. En sådan beräkning ger föreningens egentliga skuldsättning **7 955 kr/kvm** beräknat på total yta alternativt **9 859 kr/kvm** beräknat på endast boarea. Upplåtelseavtalet gäller för evigt och kan inte sägas upp ensidigt.

3. *BFNs värde 2023 för föreningens **sparande, 353 kr/kvm**, är större än senare års värden. **Likvida medel** vid utgången av 2023 var **1 405 538 kronor**.*

Föreningen amorterade den senaste femårsperioden i genomsnitt 860 000 kr/år på de lån föreningen är betalningsansvarig för. Det motsvarar ca 2,7 % av motsvarande lånesumma. Riksbyggen upphörde amortera på det lån Riksbyggen är betalningsansvariga vid senaste omsättningen år 2020. Lånet ska på nytt omsättas i augusti 2025. Då avser föreningen kräva antingen lösen av hela lånet eller rimlig amortering. I långtidsbudget beräknar föreningen för kommande femårsperiod en årlig genomsnittlig amortering med 600 000 kr dvs något mera än 2,0 % per år.

4. *BFNs värde för **räntekänslighet 9,9 %** är något i underkant*

I BFNs beräkning av räntekänslighet ingår bokfört kostnad för all inköpt el i IMD-system. Om endast inköpt el för boendes egenanvändning och för gemensamt bruk i fastigheten ingår i beräkningen kan den egentliga räntekänsligheten beräknas till ca **11,5 %**.

5. *BFNs värde för **energikostnad 319 kr/kvm** är kraftigt missvisande*

Även detta nyckeltal bör justeras för den el företag ”köper” via föreningens IMD-system. Den egentliga och jämförbara energikostnaden är därför **180 kronor/kvm**. Denna låga kostnad beror främst på föreningens investering i flera investeringar i energibesparande åtgärder, främst nytt FTX-system, solcellsanläggning och LED-belysning.

Föreningsstämman

Totalt ca 20 boende deltog varav 13 röstberättigade. Omval av en och nyval av ordinarie ledamot samt nyval av en suppleant genomfördes. Styrelsen har under året bestått av fyra ordinarie och fyra suppleanter samt en ledamot från Riksbyggen. Stämman avslutades med mingel och enkel förtäring.

Styrelsen

Under 2022 har styrelsen haft 11 protokollförda möten, ett konstituerande möte samt en del andra arbetsmöten av olika karaktär. För att öka styrelsens kunskaper har några ledamöter deltagit i diverse kurser och seminarium av olika slag.

Information och sociala aktiviteter

Informationsbladet Clara Besked utkom 4 ggr under året. Utöver årsstämman har ett informationsmöte med mat och mingel genomförts. Några boende i föreningen arrangerade under året flera välbesökta loppisar utomhus. Ett arrangemang som numera blivit en tradition.

Miljö och energi

Under verksamhetsåret 2023 producerade föreningens solcellsanläggning 49 000 kilowattimmar (kWh), något lägre än 2022. Ett väsentligt tillskott till föreningens elförbrukning, men även ett lite bidrag till minskade Co2 utsläpp och därmed ett litet bidrag till en bättre miljö.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Styrelsens ord

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Malmöhus 49 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 543 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 707 m², vilket motsvarar 19 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Clara 16, i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 32 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastigheternas adress är Gustav Möllersgatan 2.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	4
2 rok	8
3 rok	4
4 rok	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	4

Total tomtarea	1 630 m ²
Total bostadsarea	3 042 m ²
Total lokalarea	728 m ²

Årets taxeringsvärde	73 708 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 708 000 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling, energiövervakning	Riksbyggen
Hisservice	Hiss i Skåne
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 156 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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 som uppdaterade under 2023 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 057 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 057 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2013
Gemensam el (Individuell Mätning och Debitering)	2014
Renovering av inre gården	2014
Installation av FTX-system (från-och tilluftsfläktar)	2015
Övervakningssystem för värme och ventilation	2015
Nytt porttelefonsystem	2015
Underhåll av hissarna	2017
Installation av LED-belysning i trappuppgångarna	2018
Byte av fjärrvärmecentral	2018
Pågjutning, målning mm på loftgångarna	2019
Byte av torktumlare	2020
Markytor	2020
Investering i solcellsanläggning	2020
Tvättutrustning	2021
Elinstallationer	2021
Loftgångar	2021
Måleriarbete	2022
EB-metoden vattensystem	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Råttstopp, byte av rör	48 844
Filter	11 815



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Andersson	Ordförande	2024
Bengt Gran	Sekreterare	2025
Oscar Garrido Gomez	Ledamot	2025
Ratko Sonnerland	Ledamot	2024
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Guzman Chavez De Paredes	Suppleant	2024
Elmedina Cederskär	Suppleant	2024
Sofie Holmgren Karanfilovski	Suppleant	2024
Björn Zetterman	Suppleant	2025
Roger Wocki	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Helena Karatas	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Ekstrand	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Hernandez Moreno	2024
Rickard Jutegård	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10% 2023-01-01.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 846 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 32 bostadsrätter.



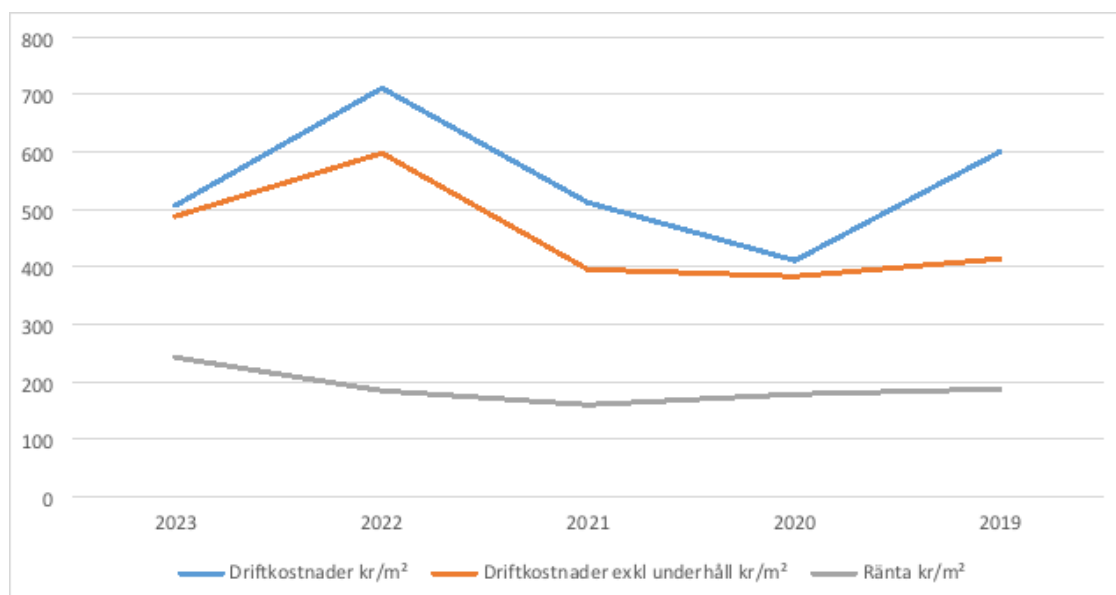
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 027	3 543	3 310	3 094	3 330
Rörelsens intäkter	4 477	4 209	3 451	3 234	3 394
Resultat efter finansiella poster*	729	-126	-162	153	-402
Årets resultat	729	-126	-162	153	-402
Resultat exkl avskrivningar	1 271	416	381	678	121
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	214	-584	-567	-237	-768
Balansomslutning	75 614	76 524	77 077	78 507	77 795
Årets kassaflöde	-342	-104	-674	235	-78
Soliditet %*	47	45	45	45	45
Likviditet %	19	14	20	29	206
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	83	94	94	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 297	1 145	1 072	1 002	1 078
Driftkostnader kr/kvm	504	711	513	411	599
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	488	596	394	383	412
Energikostnad kr/kvm*	319	275	212	196	230
Underhållsfond kr/kvm	1 199	935	785	652	438
Reservering till underhållsfond kr/kvm	280	265	251	243	236
Sparande kr/kvm*	353	226	220	208	220
Ränta kr/kvm	242	182	158	177	186
Skuldsättning kr/kvm*	10 365	10 843	10 962	11 327	11 187
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 845	13 437	13 585	14 037	13 865
Räntekänslighet %*	9,9	11,7	12,7	14,0	12,9

* obligatoriska nyckeltal.

Styrelsens kommentarer till de nya och viktiga nyckeltalen redovisas i avsnittet "Styrelsens ord".



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 440 000	10 785 231	18 353 000	3 525 634	-3 219 737	-126 227
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-126 227	126 227
Reservering underhållsfond				1 057 000	-1 057 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-60 659	60 659	
Årets resultat						728 715
Vid årets slut	5 440 000	10 785 231	18 353 000	4 521 975	-4 342 305	728 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 345 964
Årets resultat	728 715
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 057 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 659
Summa	-3 613 591

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 613 591**

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	4 027 059	3 543 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	449 531	665 695
Summa rörelseintäkter		4 476 591	4 208 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 900 515	-2 680 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 257	-465 830
Personalkostnader	Not 6	-78 303	-92 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-542 509	-542 509
Summa rörelsekostnader		-2 947 584	-3 781 450
Rörelseresultat		1 529 006	427 351
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	94 524	98 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 721	34 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-910 536	-686 023
Summa finansiella poster		-800 291	-553 578
Resultat efter finansiella poster		728 715	-126 227
Årets resultat		728 715	-126 227



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	63 792 007	64 315 324
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	936 493	955 684
Summa materiella anläggningstillgångar		64 728 499	65 271 009
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	48 000	48 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	9 083 908	9 083 908
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 131 908	9 131 908
Summa anläggningstillgångar		73 860 407	74 402 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	52 500	398
Övriga fordringar	Not 16	42 505	106 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	252 909	267 343
Summa kortfristiga fordringar		347 914	373 758
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 405 538	1 747 346
Summa kassa och bank		1 405 538	1 747 346
Summa omsättningstillgångar		1 753 452	2 121 104
Summa tillgångar		75 613 859	76 524 021

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 225 231	16 225 231
Uppskrivningsfond		18 353 000	18 353 000
Fond för yttre underhåll		4 521 975	3 525 634
Summa bundet eget kapital		39 100 206	38 103 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 342 305	-3 219 737
Årets resultat		728 715	-126 227
Summa fritt eget kapital		-3 613 591	-3 345 964
Summa eget kapital		35 486 616	34 757 901
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	30 933 908	27 075 000
Summa långfristiga skulder		30 933 908	27 075 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 141 092	13 801 500
Leverantörsskulder	Not 20	188 006	137 838
Skatteskulder	Not 21	0	-43 755
Övriga skulder	Not 22	177 373	191 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	686 865	603 689
Summa kortfristiga skulder		9 193 335	14 691 120
Summa eget kapital och skulder		75 613 859	76 524 021



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	728 715	-126 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	542 509	542 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 271 224	416 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 844	-94 156
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	162 623	23 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 459 692	345 554
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 801 500	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 801 500	-450 000
Årets kassaflöde	-341 808	-104 446
Likvidamedel vid årets början	1 747 346	1 851 792
Likvidamedel vid årets slut	1 405 538	1 747 346
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se not 9 och 10		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter värmeövervakning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 572 308	2 327 568
Årsavgifter, lokaler	275 155	300 243
Hyror, lokaler	26 880	14 220
Hyror, övriga	60 479	53 500
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-7 000
Bränsleavgifter, bostäder	343 808	317 648
Elavgifter	742 429	524 927
Sophämningsavgifter	12 000	12 000
Summa nettoomsättning	4 027 059	3 543 106

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	9 366	7 460
Övriga sidointäkter	0	3 494
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna statliga bidrag	256 663	0
Övriga rörelseintäkter	74 674	7 726
Försäkringsersättningar	108 829	647 018
Summa övriga rörelseintäkter	449 531	665 695

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-60 659	-434 892
Reparationer	-155 956	-793 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 928	-113 688
Försäkringspremier	-62 828	-50 998
Kabel- och digital-TV	-124 094	-107 532
Återbäring från Riksbyggen	3 600	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 699	-6 222
Serviceavtal	-17 416	-24 954
Obligatoriska besiktningar	-36 518	-4 006
Snö- och halkbekämpning	-13 884	-19 248
Ersättningar till hyresgäster	-1 195	0
Förbrukningsinventarier	-9 571	-9 785
Vatten	-125 950	-94 573
Fastighetsel	-722 623	-635 705
Uppvärmning	-353 099	-307 580
Sophantering och återvinning	-89 694	-81 476
Förvaltningsarvode drift	0	-2 787
Summa driftskostnader	-1 900 515	-2 680 875

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-364 914	-345 007
IT-kostnader	-12 632	-15 662
Arvode, yrkesrevisor	-22 331	-21 281
Övriga förvaltningskostnader	-7 785	-11 767
Kreditupplysningar	-779	-5 343
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 613	-5 555
Kontorsmateriel	0	-4 057
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Tidskrifter och facklitteratur	-5 370	-2 406
Medlems- och föreningsavgifter	-1 344	-1 344
Konsultarvoden	0	-571
Bankkostnader	-3 491	-2 431
Advokat och rättegångskostnader	0	-48 912
Övriga externa kostnader	0	-1 464
Summa övriga externa kostnader	-426 257	-465 830



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sammanträdesarvoden	0	-17 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-7 800
Sociala kostnader	-18 003	-11 186
Summa personalkostnader	-78 303	-92 236

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-486 981	-486 981
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 337	-36 337
Avskrivning Installationer	-19 192	-19 192
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-542 509	-542 509

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	94 524	98 172
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	94 524	98 172

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 607	13 527
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 143	20 727
Övriga ränteintäkter	971	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 721	34 272

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-910 486	-686 019
Övriga räntekostnader	-50	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-910 536	-686 023



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 243 255	53 243 255
Mark	1 875 000	1 875 000
Tillkommande utgifter	1 044 462	1 044 462
	56 162 717	56 162 717
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 162 717	56 162 717
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 418 213	-8 931 232
Tillkommande utgifter	-782 180	-745 843
	-10 200 393	-9 677 075
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-486 980	-486 980
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 336	-36 336
	-523 316	-523 316
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 723 709	-10 200 391
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	18 353 000	18 353 000
Årets uppskrivning		0
	18 353 000	18 353 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 792 007	64 315 324
Varav		
Byggnader	43 338 061	43 825 042
Mark	20 228 000	20 228 000
Tillkommande utgifter	225 946	262 282
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	6 508 000	6 508 000
Totalt taxeringsvärde	73 708 000	73 708 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 973 000</i>	<i>46 973 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 735 000</i>	<i>26 735 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 190 920	1 190 920
	1 190 920	1 190 920
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 190 920	1 190 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-235 236	-216 044
	-235 236	-216 044
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 192	-19 192
	-19 192	-19 192
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-254 427	-235 236
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-254 427	-235 236
Restvärde enligt plan vid årets slut	936 493	955 684
Varav		
Installationer	936 493	955 684

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	48 000	48 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	9 083 908	9 083 908
Summa andra långfristiga fordringar	9 083 908	9 083 908



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	52 500	398
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 500	398

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	41 515	0
Skattekonto	990	19
Momsfordringar	0	105 998
Summa övriga fordringar	42 505	106 017

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 829	57 116
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 103	80 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 305	21 523
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 672	108 615
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 909	267 343

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 429	3 554
Bankmedel	812 241	95 655
Transaktionskonto	588 868	1 648 138
Summa kassa och bank	1 405 538	1 747 346



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 075 000	40 876 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 141 092	-13 801 500
Långfristig skuld vid årets slut	30 933 908	27 075 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03%	2023-04-17	13 089 000	-12 000 000	1 089 000	0
SBAB	1,03%	2023-10-11	412 500	0	412 500	0
SBAB	0,87%	2024-09-25	8 041 092	0	100 000	7 941 092
SBAB	1,03%	2025-08-15	9 083 908	0	0	9 083 908
SBAB	0,79%	2025-11-14	800 000	0	100 000	700 000
NORDEA	4,15%	2026-04-15	0	12 000 000	0	12 000 000
SBAB	3,29%	2027-04-16	9 450 000	0	100 000	9 350 000
Summa			40 876 500	0	1 801 500	39 075 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 8 141 092 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 564 368 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -1 630 460 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	188 006	131 769
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	6 069
Summa leverantörsskulder	188 006	137 838

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	113 688
Debiterad preliminärskatt	0	-157 443
Summa skatteskulder	0	-43 755

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	155 950	150 193
Skuld för moms	21 421	8 286
Skuld sociala avgifter och skatter	2	33 370
Summa övriga skulder	177 373	191 849



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 003	0
Upplupna räntekostnader	181 206	123 754
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 968
Upplupna elkostnader	74 457	128 233
Upplupna vattenavgifter	31 902	0
Upplupna värmekostnader	47 971	45 488
Upplupna kostnader för renhållning	13 442	3 021
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	60 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 583	280 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686 865	603 689

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 341 000	49 341 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ingvar Andersson

Bengt Gran

Ratko Sonnerland

Oscar Garrido Gomez

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Helena Karats
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519704244

Dokument

Årsredovisning Mh49 2023 styrelsens versionc
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-06-11 15:24:45 CEST (+0200)
Färdigställt 2024-06-13 18:09:04 CEST (+0200)

Signerare

Ingvar Andersson (IA)c



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGVAR ANDERSSON"
Signerade 2024-06-11 15:35:03 CEST (+0200)

Bengt Gran (BG)c



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT-GUNNAR GRAN"
Signerade 2024-06-11 15:27:29 CEST (+0200)

Oscar Garrido Gomez (OGG)c



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR MANUEL GARRIDO GOMEZ"
Signerade 2024-06-11 15:27:21 CEST (+0200)

Ratko Sonnerland (RS)c



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RATKO SONNERLAND"
Signerade 2024-06-11 15:44:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519704244

Kristina Quist (KQ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2024-06-12 10:13:32 CEST (+0200)

Helena Karats (HK)c



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Karatas"
Signerade 2024-06-12 19:54:31 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)c
KPMG AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-06-13 18:09:04 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 49, org. nr 716407-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 49 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 upp-lyser, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 49 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Helena Karats

Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519706530

Dokument

Revisionsberättelse Brf Malmöhus nr 49c
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-06-11 15:30:35 CEST (+0200)
Färdigställt 2024-06-13 18:09:42 CEST (+0200)

Signerare

Helena Karatas (HK)c



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Karatas"
Signerade 2024-06-11 16:00:04 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-06-13 18:09:42 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 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Malmöhus 49

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Malmöhus 49 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet