

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Blinkfyren
Org nr: 769629-4128



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

Under året har styrelsen jobbat med olika besiktningar och granskningar som ålagts av myndigheter. Det gäller framför allt garageport, hissar samt Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA). Dessa 3 åtgärder är årligen återkommande och är viktiga för föreningen att efterleva.

Utöver ovan nämnda, av myndigheterna ålagda besiktningarna, gör föreningen årliga åtgärder för att säkra värdet av våra fastigheter. Det finns en underhållsplan som ses över årligen. I denna plan finns beskrivet när olika åtgärder ska vidtas. Den sträcker sig från år 2024 ända fram till år 2052. Det kan tyckas vara ett långt perspektiv, men ansvaret vilar på oss som bor här nu att boende framöver kan försäkra sig om att värdet på fastigheterna består. Varje år görs även funktionskontroll av de olika systemen som finns för driften av våra fastigheter.

Styrelsen fattade under hösten beslut om att införa kameraövervakning i garaget. Tyvärr utifrån de 2 inbrotten som inträffat under året. Vi har varit förskonade i alla år, men tyvärr inte längre. Tiderna är sådana och våra grannföreningar har också blivit drabbade.

Styrelsen fattade också beslut om att sätta upp brytskydd på dörrar. Detta som ett led i att försvåra för inbrottstjuvar.

Under året fick föreningen utbetalt elprisstöd.

Anticimex hjälpte föreningen med att hålla borta måsbon från våra tak och spindlar från våra fönster.

Som ett led i att sköta om föreningen och vår anläggning genomfördes under 2023 en Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK). Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant och återkommer regelbundet enligt Underhållsplanen.

I september hade föreningen en 5-års fest. En trevlig tillställning som gav möjlighet att lära känna såväl nya som gamla grannar lite bättre.

I december genomfördes också det årliga och mycket uppskattade glöggminglet i föreningens lokal. I år inleddes detta evenemang med ett första beslutsmöte för att anta de nya normalstadgarna som Riksbyggen tagit fram, som förslag utifrån den nya bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023. Det är viktigt att föreningens stadgar är uppdaterade och speglar den verklighet vi lever i. Ett andra beslutsmöte kommer att hållas i anslutning till den årliga föreningsstämman i maj 2024.

Under året har styrelsens sammansättning kunnat hållas intakt och därmed också fått en bra kontinuitet och grund av samarbete.

Styrelsen har under året haft representation och varit aktiv i samfälligheterna som vi har med våra grannföreningar, för att hålla gården och närmiljö trygg och trevlig.

Den sociala aspekten av att bo i en bostadsrättsförening ska tas tillvara och underhållas. Viktigt att få till ett engagemang bland medlemmarna och en bra grannsämja. För detta har vi föreningens Facebook-grupp, där medlemmar kan utbyta information och ha en "konversation".

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Blinkfyren för
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 740 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns det 2 byggnader med 41 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna var färdiguppbyggda 2018. Fastighetens adress är Bomgatan 21, Knopgränd 4-12 samt Mårsgränd 34-36 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget att ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	9	13	15	3	41

Dessutom tillkommer

Gemensamhetslokal	Lokaler	Garage (El-platser)	P-platser	MC-platser
1	1	20 (11)	3	4

Total tomtarea 2 014 m²

Bostäder bostadsrätt 3 423 m²

Lokaler hyresrätt 47 m²

Gemensamhetslokal 41 m²

Total lokalarea 88 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m²

Årets taxeringsvärde 118 221 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 221 000 kr

17

E.A

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger då 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 är delaktig i följande gemensamhetsanläggningar:

Malmö Bommen GA:1, tillsammans med RB Brf Livbojen & Bonum Brf Ankaret. Föreningens andel är 33%. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin med tillbehör samt handikapparkering.

Malmö Bommen GA:2, tillsammans med RB Brf Kryssaren & RB Brf Kikaren. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

Malmö Bommen GA:5, tillsammans med Bonum BRF Ankaret. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår garageport, infart, garageramp, ytskikt, belysningsarmatur, kanalfäkt, elledningar & elmätare. Anläggningarna ovan förvaltas via Sjöfararens samfällighetsförening.

Malmö Bommen GA:4, tillsammans med RB Brf Kikaren, Brf Skeppsträdgården 1 & 2. Föreningens andel är 20%. I gemensamhetsanläggningen ingår kommunikationsytor och belysning. Anläggningen förvaltas via samfälligheten Märsgränd.

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 56 tkr och planerat underhåll för 28 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 183 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 346 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 183 tkr (346 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och det gör det i föreningen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rengöring hänggrännor samt skötsel sedumtak	27 732

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Jensen	Ordförande	2024
Stefan Johansson	Sekreterare	2024
Emil Åström	Ledamot	2024
Bo Sanick	Ledamot	2025
Maria Johansson	Ledamot	2025
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Näsman	Suppleant	2024
Fredric Johansson	Suppleant	2024
Torbjörn Johansson	Suppleant	2024
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Emir Alic	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iren Nilslund	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Åström	2024
Remin Mikael Ström	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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

2023-01-01 höjdes avgiften med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01. Detta för att täcka de ökade kostnaderna för i huvudsak räntor och indexuppräknningar.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 735 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

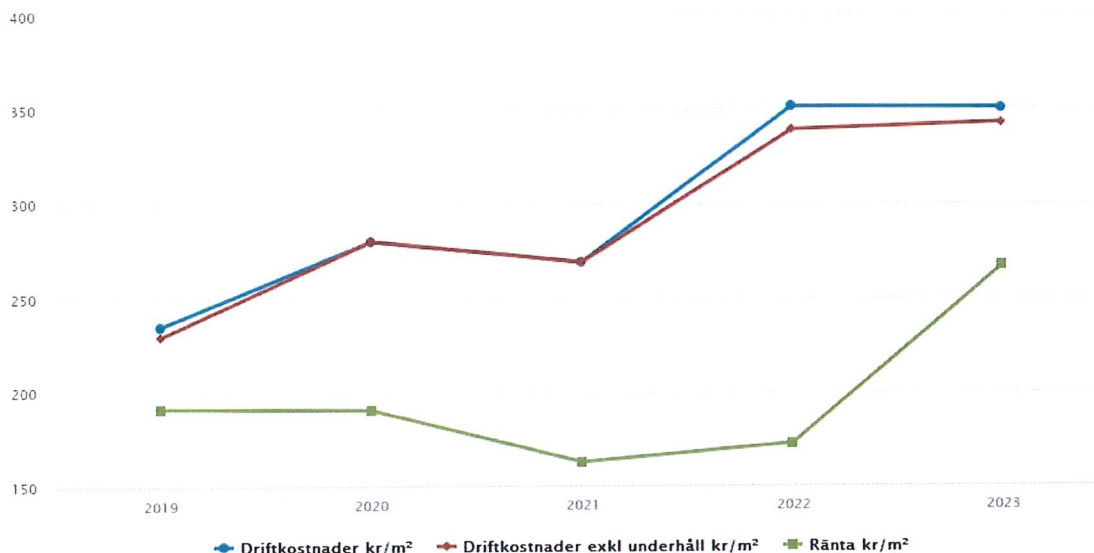
Följande energirelaterade aktiviteter är genomförda sedan tidigare:

- Föreningen har en solcellsanläggning på fastigheten och producerar el för egen förbrukning samt säljer tillbaka överskottet på marknaden.
- Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 099 225	2 935 741	2 917 789	2 926 087	2 902 071
Rörelsens intäkter	3 382 950	3 005 250	2 968 521	3 003 197	2 950 195
Resultat efter finansiella poster	-425 261	-495 897	-192 192	-275 990	-122 376
Årets resultat	-425 261	-495 897	-192 192	-275 990	-122 376
Resultat exkl avskrivningar	739 822	669 187	964 966	865 319	1 018 933
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-443 178	-249 813	117 966	7 319	176 933
Balansomslutning	158 087 629	159 271 623	161 285 148	161 747 257	163 485 549
Årets kassaflöde	-27 260	-854 066	547 793	-280 387	1 106 246
Soliditet %	71	71	70	70	70
Likviditet %	6	73	6	147	339
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	86	87	87	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	807	759	753	761	755
Driftkostnader kr/kvm	335	351	269	280	235
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	339	269	280	230
Energikostnad kr/kvm	200	207	163	151	161
Underhållsfond kr/kvm	1 543	1 210	957	713	466
Reservering till underhållsfond kr/kvm	341	265	244	247	243
Sparande kr/kvm	221	205	278	249	299
Ränta kr/kvm	267	172	163	190	191
Skuldsättning kr/kvm	12 927	13 113	13 587	13 663	14 121
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 106	13 293	13 773	13 850	14 315
Räntekänslighet %	16,2	17,5	18,3	18,2	19,0



EA

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.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen gör ett negativt resultat men våra möjligheter att finansiera de ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 690 000	4 197 446	-5 332 775	-495 897
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-495 897	495 897
Reservering underhållsfond		1 183 000	-1 183 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-27 732	27 732	
Årets resultat				-425 261
Vid årets slut	114 690 000	5 352 714	-6 983 940	-425 261

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 828 672
Årets resultat	-425 261
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 183 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 732
Summa	-7 409 201

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 409 201**

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	3 099 225	2 935 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	283 725	69 509
Summa rörelseintäkter		3 382 950	3 005 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 161 027	-1 217 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 345	-461 691
Personalkostnader	Not 6	-74 399	-69 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 165 083	-1 165 083
Summa rörelsekostnader		-2 889 854	-2 913 811
Rörelseresultat		493 096	91 439
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 230	5 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 286	5 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-925 873	-598 557
Summa finansiella poster		-918 357	-587 335
Resultat efter finansiella poster		-425 261	-495 897
Årets resultat		-425 261	-495 897



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	156 995 650	158 136 958
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	55 475	79 250
Summa materiella anläggningstillgångar		157 051 125	158 216 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		157 112 625	158 277 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	755	404
Övriga fordringar	Not 15	5 830	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	211 975	209 796
Summa kortfristiga fordringar		218 560	210 210
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	756 445	783 704
Summa kassa och bank		756 445	783 704
Summa omsättningstillgångar		975 004	993 915
Summa tillgångar		158 087 629	159 271 623

13
E.A.

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	114 690 000	114 690 000	
Fond för yttre underhåll	5 352 714	4 197 446	
Summa bundet eget kapital	120 042 714	118 887 446	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 983 940	-5 332 775	
Årets resultat	-425 261	-495 897	
Summa fritt eget kapital	-7 409 201	-5 828 672	
Summa eget kapital	112 633 513	113 058 774	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 065 933	44 856 411
Summa långfristiga skulder		28 065 933	44 856 411
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 790 460	639 165
Leverantörsskulder	Not 19	69 775	211 271
Skatteskulder	Not 20	12 415	16 043
Övriga skulder	Not 21	58 928	56 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	456 605	433 353
Summa kortfristiga skulder		17 388 183	1 356 438
Summa eget kapital och skulder		158 087 629	159 271 623



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-425 261	-495 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 165 083	1 165 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 822	669 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 348	-5 625
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-119 550	126 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 922	789 625
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-639 183	-1 643 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-639 183	-1 643 691
Årets kassaflöde	-27 259	-854 066
Likvidamedel vid årets början	783 704	1 637 770
Likvidamedel vid årets slut	756 445	783 704


E.A.

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

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	2 516 364	2 373 900
Hyrer, lokaler	67 692	61 068
Hyrer, garage	270 000	272 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 068	-6 102
Vattenavgifter	86 158	93 946
Elavgifter	161 303	129 289
Debiterad fastighetsskatt-	4 776	11 640
Summa nettoomsättning	3 099 225	2 935 741

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 560	0
Övriga lokalintäkter	19 200	11 600
Övriga avgifter	650	0
Övriga ersättningar	9 085	25 148
Övriga sidointäkter	42 344	19 314
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Erhållna statliga bidrag	121 391	0
Övriga rörelseintäkter	2 503	13 447
Summa övriga rörelseintäkter	283 725	69 509

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-27 732	-42 750
Reparationer	-55 943	-50 877
Fastighetsskatt*	-8 412	-4 403
Samfällighetsavgifter	-63 553	-76 044
Försäkringspremier	-47 386	-42 308
Kabel- och digital-TV	-89 530	-99 293
Återbäring från Riksbyggen	4 500	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 013	-26 178
Serviceavtal	-58 096	-29 162
Obligatoriska besiktningar	-40 375	-2 926
Snö- och halkbekämpning	0	-894
Drift och förbrukning, övrigt	0	-44 942
Förbrukningsinventarier	-8 226	-12 158
Vatten	-122 906	-162 043
Fastighetsel	-312 423	-336 975
Uppvärmning	-259 268	-220 740
Sophantering och återvinning	-63 977	-69 372
Förvaltningsarvode drift	-4 688	-1 313

Summa driftskostnader**-1 161 027 -1 217 677****Inklusive skattereduktion för förnybar el.***Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-418 128	-403 206
Lokalkostnader	-1 400	-1 400
IT-kostnader	-5 271	-1 984
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-17 781
Övriga förvaltningskostnader	-27 033	-13 019
Kreditupplysningar	-925	-2 251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 288	-15 187
Representation	-1 420	-2 802
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	-1 722
Bankkostnader	-2 784	-2 338

Summa övriga externa kostnader**-489 345 -461 691****Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-47 834	-42 834
Sammanträdesarvoden	-7 336	-8 437
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 895	-1 980
Sociala kostnader	-17 334	-16 109

Summa personalkostnader**-74 399 -69 360**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 141 308	-1 141 308
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 775	-23 775
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 165 083	-1 165 083

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 230	5 904
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 230	5 904

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	642	5 316
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 574	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	70	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 286	5 318

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-925 755	-598 488
Övriga räntekostnader	-118	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-925 873	-598 557

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 957 000	136 957 000
Mark	26 886 500	26 886 500
	163 843 500	163 843 500
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 843 500	163 843 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 706 542	-4 565 233
	-5 706 542	-4 565 233
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 141 308	-1 141 308
	-1 141 308	-1 141 308
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 847 850	-5 706 541
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 995 650	158 136 959
Varav		
Byggnader	130 109 150	131 250 459
Mark	26 886 500	26 886 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 400 00	117 400 00
Lokaler	821 000	821 000
Totalt taxeringsvärde	118 221 000	118 221 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 597 000</i>	<i>79 597 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 624 000</i>	<i>38 624 000</i>



Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	118 875	118 875
	118 875	118 875
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 875	118 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-39 625	-15 850
	-39 625	-15 850
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-23 775	-23 775
	-23 775	-23 775
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-63 400	-39 625
	-63 400	-39 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-63 400	-39 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 475	79 250

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	351	0
Kundfordringar	404	404
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	755	404

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 830	11
Summa övriga fordringar	5 830	11

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 862	47 386
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 582	103 125
Förutbetald renhållning	2 313	2 159
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 392	22 373
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 252	957
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 574	33 796
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 975	209 796

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	261 437	55 863
Transaktionskonto	495 008	727 841
Summa kassa och bank	756 445	783 704

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	44 856 393	45 495 576
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 151 277	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-639 183	-639 165
Långfristig skuld vid årets slut	28 065 933	44 856 411

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,92%	2024-11-12	16 229 643	0	39 183	16 190 460
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-12-01	14 398 272	0	200 000	14 198 272
STADSHYPOTEK	1,29%	2027-01-30	14 867 661	0	400 000	14 467 661
Summa			45 495 576	0	639 183	44 856 393

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 16 190 460 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	69 775	63 598
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	147 673
Summa leverantörsskulder	69 775	211 271

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	12 415	16 043
Summa skatteskulder	12 415	16 043

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	57 000	57 000
Skuld för moms	1 928	-394
Clearing	-1	0
Summa övriga skulder	58 928	56 606

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 334	16 109
Upplupna räntekostnader	0	21 733
Upplupna elkostnader	31 813	51 773
Upplupna vattenavgifter	36 215	0
Upplupna värmekostnader	37 491	33 212
Upplupna kostnader för renhållning	7 589	0
Upplupna styrelsearvoden	57 065	53 251
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 097	257 275
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 605	433 353

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 153 000	49 153 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 240305

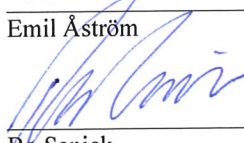
Ort och datum



Lars Jensen



Emil Åström



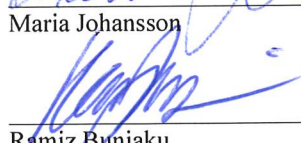
Bo Sanick



Stefan Johansson



Maria Johansson



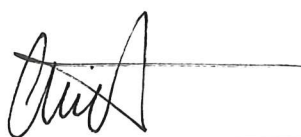
Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/3-29



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Emir Alic
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Blinkfyren, org. nr 769629-4128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Blinkfyren 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Blinkfyren 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 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 15/3 - 2024

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Emir Alic
Förtroendevald revisor



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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 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.

RB BRF Blinkfyren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Blinkfyren 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

