

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Malmslättshus 1
Org nr: 722000-2013



RBF Malmslättshus 1

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 21 november 2024 kl 18.30

Anmälan lämnas till Anton Thomasson, Norrsättersgatan 5 B

Senaste anmälningsdatum är den 15 november 2024.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Malmslättshus nr 1

Datum	Måndagen den 21 november 2024
Tid	18:30
Plats	MAIK-stugan, Hellgrenshagen

Dagordning

- A) Stämmans öppnande
 - B) Fastställande av röstlängd
 - C) Val av stämмоordförande
 - D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
 - F) Val av rösträknare
 - G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 - H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
 - I) Framläggande av revisorernas berättelse
 - J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
 - K) Beslut om resultatdisposition
 - I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 - M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 - N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
 - O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 - P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
 - R) Val av valberedning
 - S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
1. Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar för andra gången.
 2. Proposition gruppanslutning bredband
I enlighet med utfallet av enkäten föreslår styrelsen att den ges i uppdrag av stämman att teckna gruppanslutning för bredband.
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslätthuset 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vedgården 2 i Linköpings kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961–62. Fastighetens adress är Norsättersgatan 3 A-B, Norsättersgatan 5 A-B, Norsättersgatan 7 A-B samt Norsättersgatan 9 A-B i Linköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom RB försäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
8	40	24	0	0	0	72

Total boarea: 4 396 m²

Total lokalarea: 390 m²

Årets taxeringsvärde: 56 780 000

Föregående års taxeringsvärde: 56 780 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Östergötland. 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.



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 175 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	Utfört år
Trapphus	2000
Fasader	2006
Miljöhus	2010
Lägenhetsdörrar	2010
Dränering ett hus	2014
Underhåll av tak	2015
Undercentral, tvättstugor	2016
Installationer	2017
Målning fönster, byte garageportar, målning p-platser	2017/2018
Laddstolpar	2019/2020
Asfaltering	2020/2021
Underhållsspolning kök	2020/2021
Grävning slukhål	2020/2021
Fönster	2021/2022
Relining	2021/2022
Målning källargolv	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ramper, byte ventiler	116 775



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Thomasson	Ordförande	2025
Kasper Sjöström	Sekreterare	2024
Ann-Britt Holmgren	Ledamot	2024
Lukas Söderholm	Ledamot	2025
Annika Nordén	Ledamot	2025
Malin Masinovic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Lundin	Suppleant	2025
Fredrik Andersson	Suppleant	2025
Kerstin Karling	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Karl-Erik Karlsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Leif Forslund

Valberedning

Sören Staaf

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har kostnaden för ventilationssystemet aktiverats vilket har bidragit till att föreningens avskrivningar har ökat. Även räntekostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år med tanke på det höga ränteläget i kombination med ökad belåning i samband med utförda projekt. Kostnadsökningarna har medfört beslut om ytterligare avgifthöjningar enligt nedan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-10-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% från 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 848 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 836	3 439	2 983	2 842	2 821
Resultat efter finansiella poster*	-633	83	-5 747	-47	128
Soliditet %*	-16	-12	-15	31	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	89	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	848	757	654	623	618
Energikostnad kr/kvm*	184	167	149	144	139
Sparande kr/kvm*	167	87	135	91	92
Skuldsättning kr/kvm*	5 002	5 068	3 669	1 195	1 222
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 445	5 518	3 994	1 301	1 330
Räntekänslighet %*	6,4	7,3	6,1	2,1	2,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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



Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -633 468 kr för verksamhetsåret 2023-07-01 till 2024-06-30. Orsaken till det negativa resultatet är bl a ökade räntekostnader, ökade driftskostnader p.g.a. t.ex. oväntat kall vinter med mycket snö. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 1 oktober 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	249 983	486 000	-3 543 145	82 809
Disposition enl. årsstämmobeslut			82 809	-82 809
Reservering underhållsfond		486 000	-486 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-116 775	116 775	
Årets resultat				-633 468
Vid årets slut	249 983	855 225	-3 829 561	-633 468

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 460 337
Årets resultat	-633 468
Årets fondreservering enligt stadgarna	-486 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 775
Summa	-4 463 029

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 463 029

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 835 832	3 438 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 813	19 381
Summa rörelseintäkter		3 894 645	3 457 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 651 428	-2 253 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 014	-340 143
Personalkostnader	Not 6	-121 816	-98 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-684 009	-332 907
Summa rörelsekostnader		-3 875 267	-3 024 866
Rörelseresultat		19 378	433 036
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	23 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 501	43 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-666 347	-417 071
Summa finansiella poster		-652 846	-350 227
Resultat efter finansiella poster		-633 468	82 809
Årets resultat		-633 468	82 809



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 165 196	8 359 496
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	205 485	278 621
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	8 944 630
Summa materiella anläggningstillgångar		18 370 681	17 582 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 180 000	1 180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 180 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar		19 550 681	18 762 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13	63
Övriga fordringar		4 990	4 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	344 411	325 804
Summa kortfristiga fordringar		349 414	330 549
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 574 238	3 016 449
Summa kassa och bank		1 574 238	3 016 449
Summa omsättningstillgångar		1 923 652	3 346 998
Summa tillgångar		21 474 333	22 109 745



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	249 983	249 983	
Fond för yttre underhåll	855 225	486 000	
Summa bundet eget kapital	1 105 208	735 983	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 829 562	-3 543 145	
Årets resultat	-633 468	82 809	
Summa fritt eget kapital	-4 463 029	-3 460 337	
Summa eget kapital	-3 357 821	-2 724 354	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 393 409	11 730 000
Summa långfristiga skulder		2 393 409	11 730 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 544 882	12 527 643
Leverantörsskulder		311 011	51 950
Skatteskulder		7 643	8 404
Övriga skulder		2 171	2 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	573 038	513 930
Summa kortfristiga skulder		22 438 745	13 104 098
Summa eget kapital och skulder		21 474 333	22 109 745



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	19 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	684 009
	703 387
Erhållen ränta	10 421
Erlagd ränta	-639 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 785
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	290 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 084
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	-10 416 573
Investeringar i inventarier	0
Investeringar i pågående byggnation	8 944 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 471 943
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-319 352
Upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-1 442 211
Likvida medel vid årets början	3 016 449
Likvida medel vid årets slut	1 574 238
Kassa och Bank BR	1 574 238



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2062
Anslutningsavgifter	Rak	50	2056
Markanläggning	Rak	10	2030
Standardförbättringar	Rak	50	2049–2061
- Balkonger/takomläggning	Rak	50	2049
- Badrum	Rak	50	2051
- Fasadrenovering	Rak	50	2059
- Dörrar	Rak	50	2061
- Återvinningshus	Rak	50	2054
- Torktumlare och tvättmaskiner	Rak	5	2025
- Belysning	Rak	10	2030
- Fönster	Rak	50	2073
- Ventilation	Rak	30	2054
Installationer			
Laddstolpar	Rak	10	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 726 708	3 326 168
Hyror, lokaler	1 800	2 300
Hyror, garage	91 350	98 350
Hyror, p-platser	15 974	11 703
Summa nettoomsättning	3 835 832	3 438 521

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Panter och överlåtelse	28 264	10 398
Tillval fläcktar, kickback Eways	30 549	8 983
Summa övriga rörelseintäkter	58 813	19 381

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-116 775	0
Reparationer	-175 067	-118 906
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 160	-125 268
Försäkringspremier	-96 526	-83 452
Kabel- och digital-TV	-134 082	-118 306
Pcb/Radonsanering	0	-48 675
Återbäring från Riksbyggen	1 100	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 348	-9 373
Serviceavtal	-5 880	0
Obligatoriska besiktningar	-19 142	0
Snö- och halkbekämpning	-172 223	-110 666
Statuskontroll	0	-10 875
Förbrukningsinventarier	-50 305	-69 778
Vatten	-96 961	-95 715
Fastighetsel	-156 825	-160 515
Uppvärmning	-624 542	-544 629
Sophantering och återvinning	-111 916	-77 538
Förvaltningsarvode drift	-743 776	-688 742
Summa driftskostnader	-2 651 428	-2 253 639



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-276 526	-264 713
Lokalkostnader	-3 600	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-25 167	-33 107
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 107	-10 647
Representation	-4 987	-4 319
Bankkostnader	-3 317	-2 538
Övriga externa kostnader	-66 560	-12 444
Summa övriga externa kostnader	-418 014	-340 143

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 888	-448
Styrelsearvoden	-20 118	-19 816
Sammanträdesarvoden	-75 936	-63 833
Pensionskostnader	0	-19
Sociala kostnader	-23 875	-15 193
Summa personalkostnader	-121 816	-98 177



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 897 101	2 897 101
Mark	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	10 302 570	7 973 070
Anslutningsavgifter	429 244	429 244
Markanläggning	200 464	200 464
	13 909 379	11 579 879
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (ventilation)	10 416 573	2 329 500
	10 416 573	2 329 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 325 952	13 909 379
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 819 537	-1 790 566
Anslutningsavgifter	-154 529	-145 944
Tillkommande utgifter	-3 502 313	-3 300 144
Markanläggningar	-73 503	-53 457
	-5 549 882	-5 290 111
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-28 971	-28 971
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 585	-8 585
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-553 271	-202 169
Årets avskrivning markanläggningar	-20 046	-20 046
	-610 873	-259 771
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 160 755	-5 549 882
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 165 197	8 359 497
Varav		
Byggnader	1 048 593	1 077 564
Mark	80 000	80 000
Anslutningsavgifter	266 130	274 715
Tillkommande utgifter	16 663 560	6 800 257
Markanläggningar	106 914	126 960



Taxeringsvärden

Mark	18 293 000	18 293 000
Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler	487 000	487 000
Totalt taxeringsvärde	56 780 000	56 780 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg, installationer	456 360	362 600
	456 360	362 600
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg, installationer	0	93 760
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	456 360	456 360

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg, Installationer	-177 739	-104 603
	- 177 739	-104 603

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 73 136	- 73 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 250 875	- 177 739

Restvärde enligt plan vid årets slut

	205 485	278 621
--	----------------	----------------

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ingående vid årets början	8 944 630	0
Aktivering	-8 944 630	0
Utgående vid årets slut	0	8 944 630
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	8 944 630

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 225	4 145
Förutbetalda försäkringspremier	52 404	44 122
Förutbetalt förvaltningsarvode	251 928	241 868
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 854	35 669
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 411	325 804



Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	419 348	408 623
Transaktionskonto	1 154 890	2 607 826
Summa kassa och bank	1 574 238	3 016 449

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	23 938 291	24 257 643
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 544 882	-12 527 643
Långfristig skuld vid årets slut	2 393 409	11 730 000

Under nästa verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 319 352 kr årligen.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-08-15	6 947 500,00	0,00	70 000,00	6 877 500,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-09-03	130 000,00	0,00	40 000,00	90 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-07-11	2 879 750,00	0,00	60 860,00	2 818 890,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2025-03-01	11 850 000,00	0,00	120 000,00	11 730 000,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2027-01-30	2 450 393,00	0,00	28 492,00	2 421 901,00
Summa			24 257 643,00	0,00	319 352,00	23 938 291,00

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	81 078	54 004
Upplupna elkostnader	7 496	9 654
Upplupna vattenavgifter	8 673	7 701
Upplupna värmekostnader	24 012	21 880
Upplupna kostnader för renhållning	8 031	5 132
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 500
Upplupna styrelsearvoden	120 319	105 561
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 929	303 498
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573 038	513 930

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping enligt datum för digital signering

Anton Thomasson

Kasper Sjöström

Ann-Britt Holmgren

Lukas Söderholm

Malin Masinovic

Annika Nordén

Min revisionsberättelse har lämnats, enligt datum för digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557529703299

Document

Årsredovisning MA1 reviderad, kassaflöde uppdaterad
Main document
20 pages
Initiated on 2024-10-18 10:40:28 CEST (+0200) by Homa
Gimenez (HG)
Finalised on 2024-10-22 08:32:46 CEST (+0200)

Initiator

Homa Gimenez (HG)
Riksbyggen
homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Anton Thomasson (AT)
antonthomasson@gmail.com
+46705543088



The name returned by Swedish BankID was "Anton
Thomasson"
Signed 2024-10-18 10:46:18 CEST (+0200)

Ann-Britt Holmgren (AH)
annbrittholmgren@gmail.com
+46705331331



The name returned by Swedish BankID was "Ann-Britt
Kristina Holmgren"
Signed 2024-10-18 12:21:11 CEST (+0200)

Kasper Sjöström (KS)
kasper.sjostrom1990@gmail.com
+46768490386



The name returned by Swedish BankID was "Lars Kasper
Torsten Sjöström"
Signed 2024-10-18 21:28:25 CEST (+0200)

Lukas Söderholm (LS)
lukas.soderholm@hotmail.com
+46768256877



The name returned by Swedish BankID was "LUKAS
SÖDERHOLM"
Signed 2024-10-18 10:41:34 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557529703299

Annika Nordén (AN)
annika.norden_64@hotmail.com
+46701815674



The name returned by Swedish BankID was "Annika Maria Nordén"
Signed 2024-10-18 11:31:21 CEST (+0200)

Malin Masinovic (MM)
Malin.Masinovic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MALIN MASINOVIC"
Signed 2024-10-18 13:32:02 CEST (+0200)

Karl-Erik Karlsson (KK)
antonthomasson@gmail.com
+46704693200



The name returned by Swedish BankID was "KARL-ERIK KARLSSON"
Signed 2024-10-21 16:40:49 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
Maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2024-10-22 08:32:46 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Malmslättshus nr 1, organisationsnummer 722000-2013

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Malmslättshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping enligt digital signering

Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557529564934

Document

Rapport föreningsrevisor MA1

Main document

1 page

Initiated on 2024-10-16 15:22:31 CEST (+0200) by Homa

Gimenez (HG)

Finalised on 2024-10-21 16:13:16 CEST (+0200)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Karl-Erik Karlsson (KK)

antonthomasson@gmail.com

+46704693200



*The name returned by Swedish BankID was "KARL-ERIK
KARLSSON"*

Signed 2024-10-21 16:13:16 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Malmslätthuset nr 1
Org. nr. 722000-2013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529935471

Dokument

2406 RB MA 1

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-10-22 08:24:23 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-10-22 08:32:25 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2024-10-22 08:32:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

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 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.

RBF Malmslättshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmslättshus 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

