

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

SBC:s Bostadsrättsförening Malin
Org nr: 716456-9381



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBC:s BRF Malin har
härmed upprättat 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 2 418 537 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-04-02. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (i enlighet med K2-regelverket).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 149% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 400 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malin 1 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 10 stycken parhus, 20 lägenheter om 4 rum och kök. Lägenhetsytan 2466,4 kvm fördelas sig 10 stycken vadera 122,9 respektive 123,6 kvm. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Malins väg i Borlänge. Det finns även en gemensamhetslokal.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	20
Total tomtarea	11 489 m ²
Total bostadsarea	2 466 m ²
Årets taxeringsvärde	19 860 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 860 000 kr



Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Borlänge energi	Fiber

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 7 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades i juni 2021. Avsättningsbehovet på 30 års sikt är 634 tkr/år. Avsättning har skett med 634 tkr i enlighet med underhållsplanen. Föreningens underhållsplan visar på ett avsättningsbehov om 828 tkr/år fr.o.m. 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll. Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2010	
Målning fasad	2012	
Byte ventilation	2012	
Ventilation/Värmesystem	2016	
Målning och byte av vindskivor	2016	
Installationer	2018	
Huskropp utvändigt	2018	
Dränering	2019	
Målning balkonger m.m	2019	
Trätrappor	2019	
Fasader, balkonger och takrengöring	2021	
Dränering	2021	
Byte värmewäxklare	2021	
Målning fasad	2022	
Altaner	2022	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	32



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Tegelhård	Ordförande	2025
Lina Eriksson	Sekreterare	2024 – flyttat
Håkan Danielsson	Ledamot	2024 – flyttat
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Molinder	Suppleant	2024
Lisa Reuterwall	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 685 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 689	1 593	1 532	1 438	1 438
Resultat efter finansiella poster	105	-722	-1 557	29	-296
Årets resultat	105	-722	-1 557	29	-296
Resultat exkl avskrivningar	400	-427	-1 262	278	-47
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-234	-1 007	-1 792	-252	-497
Balansomslutning	17 486	17 824	17 845	17 819	18 207
Årets kassaflöde	-54	267	-1 057	-164	-264
Soliditet %	20	19	23	32	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	83	86	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	685	646	621	583	583
Driftkostnader kr/kvm	257	666	1 121	446	612
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	245	217	357	334	263
Energikostnad kr/kvm	130	103	109	107	113
Underhållsfond kr/kvm	244	0	178	727	624
Reservering till underhållsfond kr/kvm	257	235	215	215	182
Sparande kr/kvm	175	276	253	224	331
Ränta kr/kvm	184	80	50	50	53
Skuldsättning kr/kvm	5 557	5 717	5 472	4 822	4 982
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 557	5 717	5 472	4 822	4 982
Räntekänslighet %	8,1	8,9	8,8	8,3	8,5



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 362 000	0	724 446	-722 352
Disposition enl. årsstämmobeslut			-722 352	722 352
Reservering underhållsfond		634 000	-634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 500	31 500	
Årets resultat				105 224
Vid årets slut	3 362 000	602 500	-600 406	105 224

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	2 094
Årets resultat	105 224
Årets fondreservering enligt stadgarna	-634 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 500
Summa	-495 182

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 495 182
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	105 224
Avsättning till underhållsfond	-634 000
Ianspråktagande av underhållsfond	31 500
Årets resultat när fondförändring beaktas	-497 276

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	1 688 544	1 592 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 777	4 341
Summa rörelseintäkter		1 694 321	1 597 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-634 951	-1 643 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 685	-145 333
Personalkostnader	Not 6	-47 050	-46 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-295 212	-295 212
Summa rörelsekostnader		-1 148 898	-2 130 048
Rörelseresultat		545 423	-532 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 534	8 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-454 733	-197 711
Summa finansiella poster		-440 199	-189 478
Resultat efter finansiella poster		105 224	-722 352
Årets resultat		105 224	-722 352



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 317 480	16 583 692
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	87 000	116 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 404 480	16 699 692
Summa anläggningstillgångar		16 404 480	16 699 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 116	0
Övriga fordringar		12 148	12 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	97 874	93 007
Summa kortfristiga fordringar		117 138	105 317
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	964 747	1 018 868
Summa kassa och bank		964 747	1 018 868
Summa omsättningstillgångar		1 081 885	1 124 185
Summa tillgångar		17 486 365	17 823 877



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 362 000	3 362 000
Fond för yttre underhåll		602 500	0
Summa bundet eget kapital		3 964 500	3 362 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-600 406	724 446
Årets resultat		105 224	-722 352
Summa fritt eget kapital		-495 182	2 094
Summa eget kapital		3 469 318	3 364 094
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 608 010	11 750 000
Summa långfristiga skulder		8 608 010	11 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 095 640	2 349 290
Leverantörsskulder		45 792	43 402
Skatteskulder	Not 14	21 165	55 342
Övriga skulder	Not 15	0	21 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	246 440	240 067
Summa kortfristiga skulder		5 409 037	2 709 783
Summa eget kapital och skulder		17 486 365	17 823 877



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	105 224	-722 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	295 212	295 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	400 436	-427 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 822	-7 017
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 096	96 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 519	-337 375
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-395 640	604 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-395 640	604 360
Årets kassaflöde	-54 121	266 985
Likvidamedel vid årets början	1 018 868	751 883
Likvidamedel vid årets slut	964 747	1 018 868
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Installation FTX	Linjär	30

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	1 688 544	1 592 832
Summa nettoomsättning	1 688 544	1 592 832

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	5 777	4 341
Summa övriga rörelseintäkter	5 777	4 341

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-31 500	-1 108 835
Reparationer	-7 095	-18 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 950	-148 950
Försäkringspremier	-60 710	-54 160
Kabel- och digital-TV	-27 000	-27 000
Obligatoriska besiktningar	-1 238	-2 538
Snö- och halkbekämpning	-37 494	-23 248
Förbrukningsinventarier	0	-5 471
Fordons- och maskinkostnader	0	-399
Vatten	-76 166	-65 415
Fastighetsel	-9 836	-9 048
Uppvärmning	-234 963	-179 187
Summa driftskostnader	-634 951	-1 643 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-133 683	-129 188
Arvode, yrkesrevisorer	-16 050	-7 200
Övriga förvaltningskostnader	-13 428	-1 760
Kreditupplysningar	-1 537	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-5 072
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-171 685	-145 333

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 151	-35 300
Sociala kostnader	-9 899	-11 091
Summa personalkostnader	-47 050	-46 391



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-220 065	-220 065
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 147	-46 147
Avskrivning Installationer	-29 000	-29 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-295 212	-295 212

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-454 366	-197 711
Räntekostnader till kreditinstitut	-367	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-454 733	-197 711



Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 956 930	28 956 930
Mark	138 850	138 850
Tillkommande utgifter	1 384 400	1 384 400
	30 480 180	30 480 180
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 480 180	30 480 180

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 804 195	-13 584 129
Tillkommande utgifter	-92 293	-46 147
	-13 896 488	-13 630 276
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-220 065	-220 065
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-46 147	-46 147
	-266 212	-266 212
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 162 700	-13 896 488
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 317 480	16 583 691

Varav

Byggnader	14 932 670	15 152 735
Mark	138 850	138 850
Tillkommande utgifter	1 245 960	1 292 106

Taxeringsvärden

Småhus	19 860 000	19 860 000
Totalt taxeringsvärde	19 860 000	19 860 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 840 000</i>	<i>15 840 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 020 000</i>	<i>4 020 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	16 141	16 141
Installationer	290 000	290 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 141	306 141
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-16 141	-16 141
Installationer	-174 000	-145 000
	-190 141	-161 141
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 000	-29 000
	-29 000	-29 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-219 141	-190 141
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 000	116 000
Varav		
Installationer	87 000	116 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 550	60 710
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 324	32 297
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 874	93 007

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	549 477	535 424
Transaktionskonto	415 270	483 444
Summa kassa och bank	964 747	1 018 868



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 703 650	14 099 290
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-395 640	-395 640
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 700 000	-1 953 650
Långfristig skuld vid årets slut	8 608 010	11 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2024-12-01	4 800 000,00	0,00	50 000,00	4 750 000,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2025-04-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-09-30	4 200 000,00	0,00	200 000,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-09-30	2 099 290,00	0,00	145 640,00	1 953 650,00
Summa			14 099 290,00	0,00	395 640,00	13 703 650,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 4 700 000 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 14 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	22 398	22 398
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	148 950	148 950
Debiterad preliminärskatt	-150 183	-116 006
Summa skatteskulder	21 165	32 944

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	21 683
Summa övriga skulder	0	21 683



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	50 332	65 730
Upplupna driftskostnader	6 080	1 191
Upplupna elkostnader	859	1 151
Upplupna vattenavgifter	7 931	5 403
Upplupna värmekostnader	35 510	27 953
Upplupna revisionsarvoden	15 000	7 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 625	4 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 105	126 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 440	240 067

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 491 344	14 491 344



Styrelsens underskrifter

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Marianne Tegelgård

Lisa Reuterwall
Tjänstgörande suppleant

Kristoffer Molinder
Tjänstgörande suppleant

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SBC:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALIN, org. nr 716456-9381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBC:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALIN 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

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 SBC:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALIN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 vi 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 vår professionella 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.

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad 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).

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.

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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

SBC:s bostadsrättsförening Malin

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
SBC:s BRF Malin 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



Verifikat

Transaktion 09222115557518077145

Dokument

203022_Årsredovisning_2023-sign
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-05-22 12:09:19 CEST (+0200) av Johan
Brändström (JB)
Färdigställt 2024-05-23 20:19:14 CEST (+0200)

Initierare

Johan Brändström (JB)
Riksbyggen
johan.brandstrom@riksbyggen.se

Signerare

Marianne Tegelgård (MT)
Identifierad med svenskt BankID som "MARIANNE
TEGELGÅRD"
SBC:s Bostadsrättsförening Malin
marianne.tegelgard@brevet.se
+46763911161
Signerade 2024-05-22 12:11:09 CEST (+0200)

Lisa Reuterwall (LR)
Identifierad med svenskt BankID som "LISA
REUTERWALL"
SBC:s Bostadsrättsförening Malin
liisareuterwall@gmail.com
+46706708344
Signerade 2024-05-22 13:23:18 CEST (+0200)

Kristoffer Molinder (KM)
Identifierad med svenskt BankID som "Keith Kristoffer
Molinder"
SBC:s Bostadsrättsförening Malin
kristoffermolinder@gmail.com
+46735789687
Signerade 2024-05-22 17:27:12 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)
Identifierad med svenskt BankID som "Camilla Helena
Edelbrink"
KPMG AB
camilla.edelbrink@kpmg.se
+46733212977
Signerade 2024-05-23 20:19:14 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>

