

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 52
Org nr: 716407-1628



Medlemsvinst

RBF Malmöhus 52 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Inledning

Verksamhetsåret 2024 har varit ett år präglat av både utmaningar och framgångar för vår bostadsrättsförening. Denna verksamhetsberättelse syftar till att ge en översikt över årets händelser, genomförda projekt och framtida planer.

Genomförda projekt

Under 2024 har flera projekt genomförts för att förbättra och underhålla föreningens fastigheter och grönområde. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste projekten:

Byte av leverantör för utemiljö

I april har nya leverantören äntligen börjat jobba med vår utemiljö. Det har märkts nästan omgående att grönområdet har blivit finare. Både styrelsen och medlemmarna är mycket nöjda med hur fint det sköts.

Nytt uppvärmningssystem som kompletterar det befintliga

I februari har föreningens nya uppvärmningssystem äntligen kommit i gång efter en mindre försening från året innan. Detta system fungerar med el och kompletterar det befintliga system som är på gas. Detta gör att föreningen inte är beroende av endast gas eller endast el.

Reparation av våra gator

I våras har föreningens gator reparerats. Rännorna som var trasiga byttes och ny asfalt har kommit till.

Skyddsrumsrums utbildning för våra medlemmar

Föreningens medlemmar har blivit inbjudna till en utbildning för skyddsrum. Utbildningen har varit mycket lyckad och de medlemmarna som har deltagit vill gärna hålla kunskapen vid liv genom att träffas ett par gånger om året och gå genom det som har lärts ut.

Planerade projekt

Nya plattor på torget

Planer finns på att lägga om plattorna på torget framför föreningshuset.

HLR utbildning

Styrelsen förbereder en ny utbildning för sina medlemmar inom HLR.

Träden inom området

Våra träd inom området kommer beskäras för att de ska fortsätta växa och vi som bor här ska kunna njuta av dessa fina träd.

Medlemsaktiviteter

För att skapa en starkare gemenskap bland medlemmarna har flera aktiviteter arrangerats under året:

- Trädgårdsaktiviteter
- Adventsfika

Dessa aktiviteter har varit mycket uppskattade och bidragit till en positiv atmosfär inom föreningen.

Avslutning

År 2024 har varit ett framgångsrikt år för vår bostadsrättsförening. Vi har lyckats genomföra flera viktiga projekt och bibehålla en bra ekonomisk ställning. Styrelsen vill tacka alla medlemmar för deras engagemang och stöd under året. Vi ser fram emot ett nytt år med fortsatt utveckling och förbättring av vår förening.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52
för härmed uppräta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 47 236 008 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är ca 1 miljon kronor sämre än föregående år bl a pga högre räntekostnader, högre avskrivningar och lägre intäkter (värm/gas sänktes med 20%)

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt nu gällande redovisningsprinciper). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 110 % till 204 %. Räknar man inklusive de två lånen är likviditeten 12 % mot förra årets 20 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 958 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 869 212 kr.

Lägenhetsfördelning			
2 r o k	3 r o k	4 r o k	Summa
16	42	43	101

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	101

Total tomtarea	41 814 m ²
Total bostadsarea	9 607 m ²
Årets taxeringsvärde	90 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 041 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Datakommunikation	Telia
Trädgårdsskötsel	Green Landscaping Malmö AB (t o m Mars) / Hagtorns Fastighetsservice AB (från April)
Underhållsplan	Riksbyggen
Gaspannor	Vaillant
Värmepannor	Arildssons Rör AB

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 249 tkr och planerat underhåll för 328 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 3 297 tkr per år, evig tid. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Panncentral	2013
Fasadarbeten	2014
Markytor, stensättning	2015-2016
Installationer värme	2015-2016
Huskropp utvändigt	2015-2018
Takbyte	2019-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Luftbehandlingssystem, uttag stolpar, kranar ute	160 277
Markytor, bla a beläggningsarbete	167 500

Ventilations-filterbyte, beläggningsarbete.

Planerat underhåll	År
Luftbehandlingssystem (filterbyte)	2025
Torget (plattor, träd), lokalen	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeta Hunyadi	Ordförande	2026
Marita Nilsson	Sekreterare	2026
Linda Zaar	Vice ordförande	2025
Annette Grahn	Ledamot	2025
Betim Kuqi	Ledamot	2026
Per Wolf	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arvid Lundgren	Suppleant	2026
Kerstin Rydén	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Giuliana Marchesi	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari månad sattes de nya värmepannorna i gång och har körts parallellt med gaspannorna (vid köldtoppar) under året. Pris för de nya värmepannorna blev 5 283 853 kr, med en avskrivningsplan på 15 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4 %. Samtidigt sänktes värmeavgiften med ytterligare 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 840 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

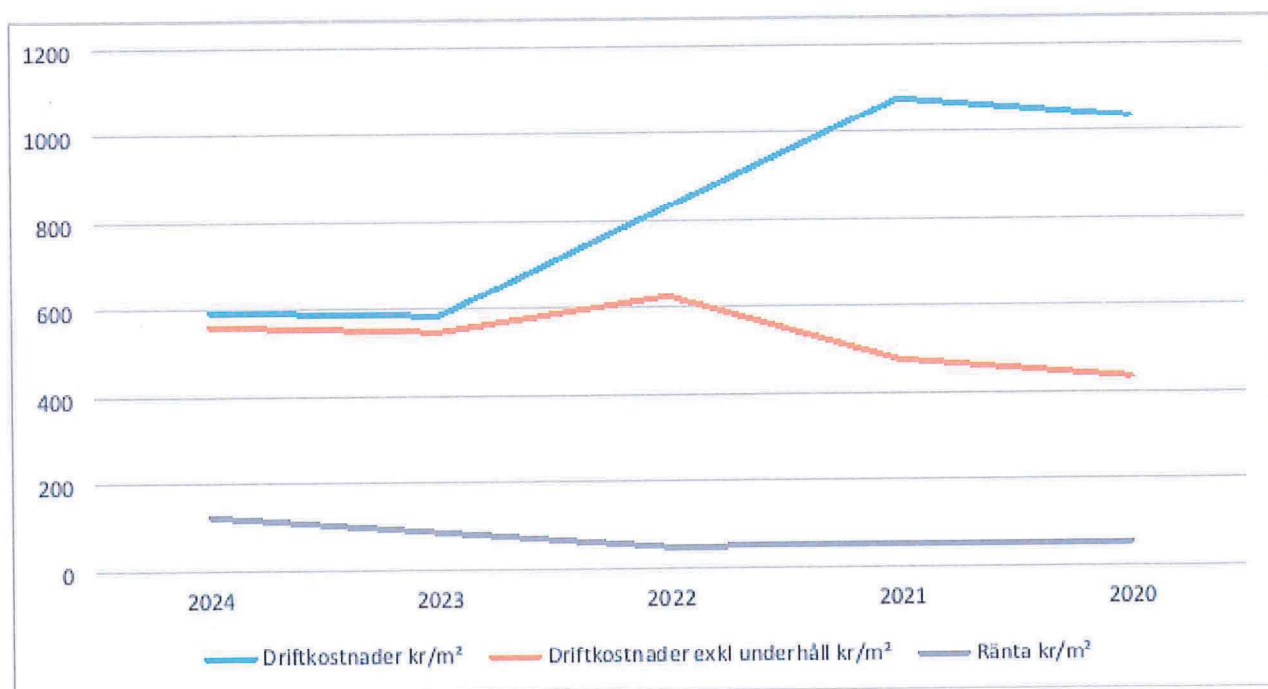
Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 360	10 593	10 356	8 762	8 766
Resultat efter finansiella poster*	2 109	3 160	994	-3 159	-3 051
Årets resultat	2 109	3 160	994	-3 159	-3 051
Resultat exkl. avskrivningar	2 958	3 715	1 553	-2 600	-2 493
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-339	691	-1 232	-5 348	-5 523
Balansomslutning	54 253	53 400	50 902	50 200	49 092
Årets kassaflöde	1 449	-1 924	1 244	1 780	-363
Soliditet %*	5	1	-5	-8	-1
Likviditet %	12	20	19	25	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 071	1 097	1 072	906	906
Driftkostnader kr/kvm	594	583	833	1 074	1 035
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	560	545	626	477	436
Energikostnad kr/kvm*	191	212	294	178	166
Underhållsfond kr/kvm	669	360	84	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	343	315	290	286	315
Sparande kr/kvm*	342	425	368	326	340
Ränta kr/kvm	123	86	50	54	54
Skuldsättning kr/kvm*	5 256	5 334	5 407	5 485	5 036
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 256	5 334	5 407	5 485	5 036
Räntekänslighet %*	4,9	4,9	5,0	6,1	5,6

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 215 977	3 459 761	-8 467 056	3 160 345
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 160 345	-3 160 345
Reservering underhållsfond		3 297 000	-3 297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-327 777	327 777	
Årets resultat				2 109 063
Vid årets slut	2 215 977	6 428 984	-8 275 934	2 109 063

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 306 712
Årets resultat	2 109 063
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 777
Summa	-6 166 872

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 166 872**

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

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 359 983	10 593 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 693	47 325
Summa rörelseintäkter		10 404 676	10 640 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 705 426	-5 603 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 365	-292 824
Personalkostnader	Not 6	-229 353	-211 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-848 600	-555 038
Summa rörelsekostnader		-7 116 744	-6 663 127
Rörelseresultat		3 287 932	3 977 527
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 030
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 676	6 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 181 546	-826 751
Summa finansiella poster		-1 178 870	-817 183
Resultat efter finansiella poster		2 109 063	3 160 345
Årets resultat		2 109 063	3 160 345

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 960 044	45 515 082
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 990 291	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	4 948 076
Summa materiella anläggningstillgångar		49 950 335	50 463 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	151 500	151 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		151 500	151 500
Summa anläggningstillgångar		50 101 835	50 614 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	94 504	117 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	636 847	696 751
Summa kortfristiga fordringar		731 351	814 709
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 419 957	1 971 103
Summa kassa och bank		3 419 957	1 971 103
Summa omsättningstillgångar		4 151 308	2 785 811
Summa tillgångar		54 253 143	53 400 469

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 215 977	2 215 977
Fond för yttre underhåll		6 428 984	3 459 761
Summa bundet eget kapital		8 644 961	5 675 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 275 935	-8 467 056
Årets resultat		2 109 063	3 160 345
Summa fritt eget kapital		-6 166 872	-5 306 712
Summa eget kapital		2 478 089	369 026
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 200 801	39 344 736
Summa långfristiga skulder		18 200 801	39 344 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 292 368	11 898 833
Leverantörsskulder	Not 19	197 440	467 426
Skatteskulder		92 314	134 491
Övriga skulder		0	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	992 132	1 185 733
Summa kortfristiga skulder		33 574 254	13 686 707
Summa eget kapital och skulder		54 253 143	53 400 469

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 287 932	3 977 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	848 600	555 038
	4 136 532	4 532 565
Erhållen ränta	2 676	9 568
Erlagd ränta	-1 196 413	-773 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 942 796	3 768 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	83 358	-29 630
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-491 121	-12 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 535 032	3 726 804
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation *	-335 777	-4 948 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 777	-4 948 076
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-750 400	-702 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 400	-702 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 448 854	-1 924 072
Likvida medel vid årets början	1 971 103	3 895 175
Likvida medel vid årets slut	3 419 957	1 971 103

* Omklassificering har gjorts till inventarier enligt not 12

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.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Installationer Värmepumpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder (inkl. vatten bredband/kabel-tv)	8 073 780	7 763 652
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Värmeavgifter, bostäder	2 219 172	2 774 220
Övriga lokalintäkter	36 791	29 794
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	23 040	18 463
Summa nettoomsättning	10 359 983	10 593 329

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd 2023)	0	22 925
Övriga rörelseintäkter *	44 693	300
Försäkringsersättningar	0	24 100
Summa övriga rörelseintäkter	44 693	47 325

*Ersättning vandaliserad syrenhäck, EON - intrångsersättning

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-327 777	-366 500
Reparationer	-249 332	-322 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-962 025	-937 987
Tomträttsavgäld	-869 212	-869 212
Försäkringspremier	-180 573	-150 477
Kabel- och digital-TV	-313 747	-378 784
Återbäring från Riksbyggen	200	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 928	-2 356
Serviceavtal	-93 673	-63 371
Snö- och halkbekämpning	-85 048	-63 438
Förbrukningsinventarier	-108 876	-81 521
Vatten	-511 013	-424 801
Fastighetsel	-501 223	-72 351
Uppvärmning	-822 514	-1 536 140
Förvaltningsarvode drift	-654 686	-336 222
Summa driftskostnader	-5 705 426	-5 603 351

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-217 010	-209 441
IT-kostnader	-10 049	-14 872
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-42 615	-18 743
Kreditupplysningar	-54	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 482	-18 375
Representation	-6 321	-1 000
Kontorsmateriel	-4 521	-1 882
Medlems- och föreningsavgifter	-4 242	-4 242
Bankkostnader	-3 632	-3 096
Övriga externa kostnader	-689	-1 160
Summa övriga externa kostnader	-333 365	-292 824

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-171 900	-157 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 750
Sociala kostnader	-53 703	-50 664
Summa personalkostnader	-229 353	-211 914

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-555 038	-555 038
Avskrivning Installationer	-293 562	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-848 600	-555 038

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Andelsutdelning Intresseföreningen i Södra och Mellersta Skåne	0	3 030
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 030

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	0	3 492
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	904	727
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	112
Övriga ränteintäkter	1 680	2 207
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 676	6 538

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 181 546	-826 751
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 181 546	-826 751

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Tillkommande utgifter	1 991 976	1 991 976
	60 594 739	60 594 739
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 594 739	60 594 739

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 087 680	-12 532 642
Tillkommande utgifter	-1 991 976	-1 991 976
	-15 079 656	-14 524 618

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-555 038	-555 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-555 038	-555 038

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	44 960 044	45 515 082
Varav		

Byggnader	44 960 044	45 515 082
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	90 041 000	90 041 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	90 041 000	90 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 041 000</i>	<i>39 041 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer på egen fastighet	98 475	98 475
	213 444	213 444
Årets anskaffningar		
Installationer/värmepumpar	5 283 853	0
	5 283 853	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 497 297	213 444
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-114 969	-114 969
Installationer	-98 475	-98 475
	-213 444	-213 444
Årets avskrivningar		
Installationer/värmepumpar	-293 562	0
	-293 562	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer inkl. värmepumpar	-507 006	-213 444
	-507 006	-213 444
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-507 006	-213 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 990 291	0
Varav		
Installationer/värmepumpar	4 990 291	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	4 948 076	0
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	335 777	4 948 076
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott*	-5 283 853	0
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	4 948 076

*Luft-vattenpumpar till uppvärmningssystemet

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	94 504	117 958
Summa övriga fordringar	94 504	117 958

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	202 241	180 573
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	52 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	28 928
Förutbetald tomträttsavgäld	434 606	434 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	636 847	696 751

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	517	5 498
Bankmedel	102 400	66 041
Transaktionskonto	3 317 040	1 899 564
Summa kassa och bank	3 419 957	1 971 103

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	50 493 169	51 243 569
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 541 968	-11 448 833
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 400	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 200 801	39 344 736

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,18%	2025-10-13	11 448 833,00	0,00	300 000,00	11 148 833,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	10 653 635,00	0,00	80 000,00	10 573 635,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-09-01	10 400 000,00	0,00	100 000,00	10 300 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-03-25	7 800 000,00	0,00	80 000,00	7 720 000,00
SWEDBANK	4,01%	2026-11-25	10 941 101,00	0,00	190 400,00	10 750 701,00
Summa			51 243 569,00	0,00	750 400,00	50 493 169,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 001 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 199 201 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 31 541 968 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	143 514	440 447
Ej reskontraförda leverantörsskulder	53 926	26 979
Summa leverantörsskulder	197 440	467 426

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 178	1 178
Upplupna räntekostnader	73 532	88 399
Upplupna driftskostnader	8 548	25 125
Upplupna elkostnader	87 242	7 694
Upplupna vattenavgifter	42 680	38 316
Upplupna revisionsarvoden	24 750	21 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 173	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 252	201 696
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	683 777	802 076
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	992 132	1 185 733

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 390 000	56 390 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malmö; 2025-03-17

Ort och datum

Elisabeta Hunyadi
Ordförande

Linda Zaai

Anette Grahn

Marita Nilsson

Betim Kuqi

Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2025

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Giuliana Marchesi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52, org.nr 716407-1628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

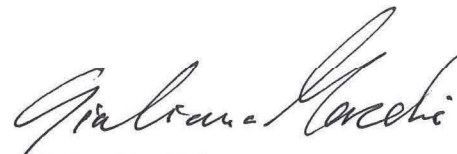
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viddagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 mars 2025

Ernst & Young AB



Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Giuliana Marchesi
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 52 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.