

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Malmfjärden
Org nr: 7164043791



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmfjärden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-09-13. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-15

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 2 tkr efter fondförändringar, vilket är sämre än föregående år. Driftkostanderna håller samma nivå som förra året. Räntan på fastighetslånet har ökat under verksamhetsåret. Föreningen har erhållit ränteintäkter för pengar placerade på fasträntekonton nästan motsvarande föreningens räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70 % till 87%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 395% till 535%.

I resultatet ingår avskrivningar med 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 422 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Makrillen 19 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 21 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986-87. Fastighetens adress är Lindölundsgatan 20-22 och Domaregatan 1 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	8
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	17	Varav 6st laddplatser.
Total tomtarea		3 174 m ²
Total bostadsarea		1 649 m ²
Årets taxeringsvärde		30 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		30 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el
Telenor	TV, telefon, bredband

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 61 tkr och planerat underhåll för 21 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 402 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 547 tkr (332kr/m²). Rekommenderad avsättning med hänsyn till vad föreningen har i underhållsfonden är 377 tkr (229 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 320 tkr (194 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Oljning av skärmar	2019
Markytor, byte plank/ staket samt plantering vid parkeringsplats.	2022
Målning av hus sockel	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	8 089 kr
Målning ytterdörrar	13 125 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2025	Ej beslutat
Stambyte	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Billberg	Ordförande	2026
Annika Billberg	Sekreterare	2026
Willy Jonasson	Ledamot	2025
Klas Nilsson	Ledamot	2025
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Larsson	Suppleant	2026
Ingemar Tovesson	Suppleant	2025
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Ann-Mari Lennartsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Olausson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Ekström	2025
Theodor Berleen Danå	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Peter Billberg, Willy Johansson, Klas Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 339	1 311	1 270	1 269	1 269
Resultat efter finansiella poster*	163	133	228	372	355
Årets resultat	163	133	228	372	355
Resultat exkl avskrivningar	422	399	467	611	594
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	102	79	147	291	264
Balansomslutning	9 509	9 357	9 454	10 261	10 333
Årets kassaflöde	434	98	-602	160	438
Soliditet %*	68	67	65	58	54
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verkamhetsår %	535	536	395	584	549
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verkamhetsår %	87	70	395	136	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	98	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	790	766	766	766
Driftkostnader kr/kvm	383	401	303	225	227
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	370	275	277	219	227
Energikostnad kr/kvm*	213	166	152	145	143
Underhållsfond kr/kvm	3 305	3 124	3 056	2 888	2 699
Reservering till underhållsfond kr/kvm	194	194	194	194	200
Sparande kr/kvm*	269	368	309	376	360
Ränta kr/kvm	34	22	25	31	34
Skuldsättning kr/kvm*	1 614	1 677	1 740	2 410	2 680
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 614	1 677	1 740	2 410	2 680
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,3	3,1	3,5
Genomsnittsränta %	2,08	1,30	1,19	1,23	1,25

* obligatoriska nyckeltal

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 004 001	0	0	5 151 143	4 804	132 790
Disposition enl. årsstämmobeslut					132 790	-132 790
Reservering underhållsfond				320 000	-320 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-21 214	21 214	
Årets resultat						163 366
Vid årets slut	1 004 001	0	0	5 449 929	-161 192	163 366

Resultatdisposition

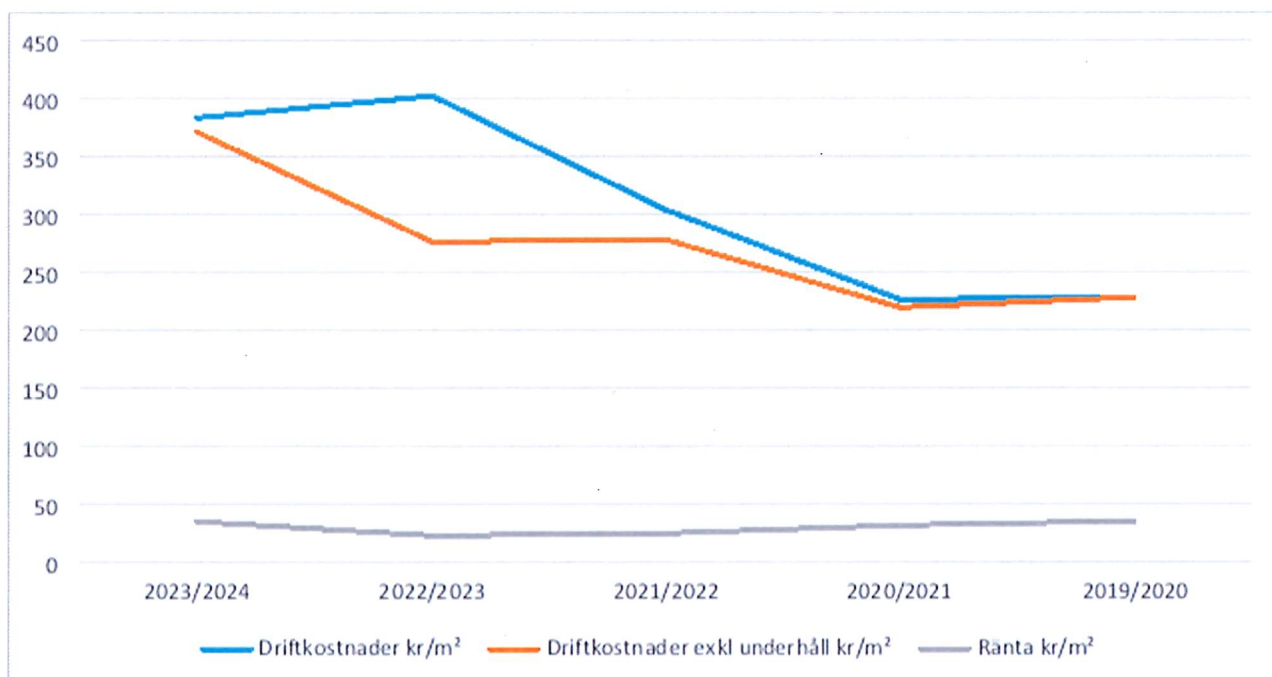
Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	137 593
Årets resultat	163 366
Årets fondreservering enligt stadgarna	-320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 214
Summa	2 174

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 174
--	--------------

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



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.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 338 946	1 310 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 048	19 795
Summa rörelseintäkter		1 348 995	1 330 681
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-886 643	-895 055
Personalkostnader	Not 6	-41 524	-37 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-258 812	-266 652
Summa rörelsekostnader		-1 186 980	-1 199 473
Rörelseresultat		162 015	131 209
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57 846	37 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-56 495	-36 648
Summa finansiella poster		1 352	1 581
Resultat efter finansiella poster		163 366	132 790
Årets resultat		163 366	132 790

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 737 185	6 963 333
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	102 707	221 152
Summa materiella anläggningstillgångar		6 839 892	7 184 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		6 854 892	7 199 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 580	0
Övriga fordringar	Not 15	2 622	2 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	117 360	56 576
Summa kortfristiga fordringar		122 562	59 128
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 531 754	2 097 939
Summa kassa och bank		2 531 754	2 097 939
Summa omsättningstillgångar		2 654 317	2 157 067
Summa tillgångar		9 509 208	9 356 551

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 004 001	1 004 001
Fond för yttre underhåll	5 449 929	5 151 143
Summa bundet eget kapital	6 453 930	6 155 144
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-161 192	4 804
Årets resultat	163 366	132 790
Summa fritt eget kapital	2 174	137 593
Summa eget kapital	6 456 104	6 292 738
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 661 293
Leverantörsskulder	Not 19	71 409
Skatteskulder	Not 20	3 342
Övriga skulder	Not 21	134 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	182 243
Summa kortfristiga skulder	3 053 104	3 063 814
Summa eget kapital och skulder	9 509 208	9 356 551

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	162 015	131 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	258 812	266 652
	420 827	397 861
Erhållen ränta	57 846	38 229
Erlagd ränta	-56 495	-36 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	422 178	399 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-63 434	28 625
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	93 610	-125 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 354	302 408
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar, bidrag gällande laddstolpar	85 781	0
Investeringar i pågående laddstolpar	0	-100 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	85 781	-100 246
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-104 320	-104 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 320	-104 320
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	433 816	97 842
Likvida medel vid årets början	2 097 939	2 000 097
Likvida medel vid årets slut	2 531 754	2 097 939

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	Arlig avskrivning %
Byggnader	Linjär	1,85 %
Installation passersystem	Linjär	10
Installationer, laddstolpar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 343 350	1 315 456
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-18 500	-18 500
Hyror, p-platser	14 796	14 280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-700	-350
Summa nettoomsättning	1 338 946	1 310 886

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	6 300	6 300
Övriga ersättningar	1 050	3 046
Öresutjämning	-2	-4
Erhållna statliga bidrag	0	10 450
Övriga rörelseintäkter	2 700	3
Summa övriga rörelseintäkter	10 048	19 795

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-21 214	-207 525
Reparationer	-61 019	-11 883
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 230	-33 369
Försäkringspremier	-26 678	-22 699
Kabel- och digital-TV	-9 372	-8 005
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 548
Serviceavtal	-5 415	0
Obligatoriska besiktningar	-18 625	0
Snö- och halkbekämpning	-30 935	-16 960
Förbrukningsinventarier	-14 317	-10 771
Vatten	-125 517	-70 604
Fastighetsel	-48 860	-55 060
Uppvärmning	-176 746	-147 261
Sophantering och återvinning	-58 551	-57 796
Förvaltningsarvode extra	0	-8 356
Summa driftskostnader	-631 178	-660 637

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB	-218 007	-209 854
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	-14 085	-2 320
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-3 570
Representation	-1 012	0
Kontorsmateriel	-1 974	-1 869
Telefon och porto	-1 127	-798
Medlems- och föreningsavgifter	-945	-945
Bankkostnader	-2 403	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-255 465	-234 418

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-13 600	-18 000
Sammanträdesarvoden	-11 700	-10 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 100	-2 100
Övriga kostnadsersättningar	0	300
Sociala kostnader	-8 124	-7 616
Summa personalkostnader	-41 524	-37 766

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-226 148	-226 148
Avskrivning Installationer, laddstolpar	-32 664	-40 504
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-258 812	-266 652

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	300

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 963
Ränteintäkter från likviditetsplacering	57 776	35 923
Övriga ränteintäkter	70	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57 846	37 929

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-56 429	-36 561
Dröjsmålsräntor	-66	-87
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-56 495	-36 648

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	12 212 000	12 212 000
Mark	688 000	688 000
	12 900 000	12 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 900 000	12 900 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 936 667	-5 710 519
	-5 936 667	-5 710 519
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-226 148	-226 148
	-226 148	-226 148
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 162 815	-5 936 667

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 049 185	6 275 333
Mark	688 000	688 000

Taxeringsvärden

Bostäder	30 200 000	30 200 000
Totalt taxeringsvärde	30 200 000	30 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	24 146	24 146
Installationer	311 875	125 549
	336 021	149 695
Årets anskaffningar		
Installationer, bidrag för laddstolpar	-85 781	186 327
	-85 781	186 327
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 240	336 022
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-24 146	-24 146
Installationer	-90 723	-50 219
	-114 869	-74 365
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 664	-40 504
	-32 664	-40 504
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 146	-24 146
Installationer	-123 387	-90 723
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-147 533	-114 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 707	221 152
Varav		
Installationer	102 707	221 152

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
30 garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Kundfordringar	2 580	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 580	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	2 622	2 552
Summa övriga fordringar	2 622	2 552

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	34 284	30 367
Förutbetalda försäkringspremier	9 416	7 846
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 660	17 672
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	691
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 360	56 576

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 945 902	1 592 221
Transaktionskonto	585 852	505 718
Summa kassa och bank	2 531 754	2 097 939

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	2 661 293	2 765 613
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 556 973	-2 661 293
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-104 320	-104 320
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-12-02	471 467,00	9 254,00	37 016,00	443 705,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-12-02	2 268 066,00	16 826,00	67 304,00	2 217 588,00
Summa			2 739 533,00	26 080,00	104 320,00	2 661 293,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 104 320 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 556 973 kr till betalning kommande verksamhetsår. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 2 556 973 kr som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	71 409	11 464
Summa leverantörsskulder	71 409	11 464

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	3 342	2 481
Summa skatteskulder	3 342	2 481

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	116 041	97 541
Skuld sociala avgifter och skatter	18 777	0
Summa övriga skulder	134 817	97 541

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 412
Upplupna räntekostnader	30 199	8 828
Upplupna elkostnader	3 819	3 620
Upplupna vattenavgifter	18 206	6 612
Upplupna värmekostnader	13 040	8 292
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 500
Upplupna styrelsearvoden	0	28 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 479	112 101
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 243	186 715

Not Ställda säkerheter

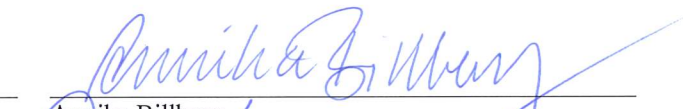
	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	11 474 000	11 474 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2024-11-18

Ort och datum


Peter Billberg

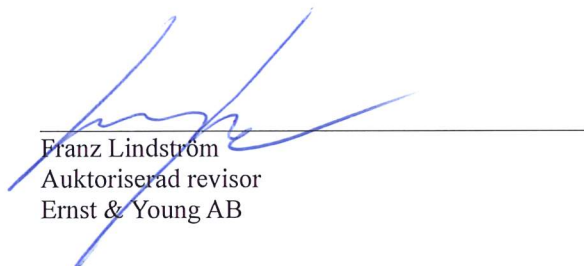

Annika Billberg


Klas Nilsson


Willy Jonasson


Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 december 2024


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Ann-Mari Lennartsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmfjärden, org.nr 716404-3791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmfjärden för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmfjärdens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmfjärden 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 bolagets 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi 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

Kalmar den 4/12 2024

Ernst & Young AB

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmfjärden för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ann-Mari Lennartsson
Förtroendevald revisor

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmfjärden enligt god revisorsd 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	631 178	660 637
Övriga externa kostnader	255 465	234 418
Personalkostnader	41 524	37 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	258 812	266 652
Finansiella poster	-1 352	-1 581
Summa kostnader	1 185 628	1 197 892

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	8 356
Rabatt/återbäring från RB	-300	-2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	12 548
Serviceavtal	5 415	0
Obligatoriska besiktningskostnader	18 625	0
Snö- och halkbekämpning	30 935	16 960
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1 512
Rep bostäder utg för köpta tj	0	7 872
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 284	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 148	1 406
Rep install utg för köpta tj Värme	1 288	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 396	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	9 500	1 094
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	13 783	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 809	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 812	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	8 089	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	51 375
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	13 125	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	156 150
Fastighetsel	48 860	55 060
Uppvärmning	176 746	147 261
Vatten	125 517	70 604
Sophämtning	58 551	57 796
Fastighetsförsäkring	26 678	22 699
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	9 372	8 005
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Förbrukningsinventarier	8 883	9 289
Förbrukningsmaterial	5 434	1 482
Summa driftkostnader	631 178	660 637

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 649 kr/kvm	1 649 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	5
Fastighetsel	30	33
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	21	20
Fastighetsskötsel extra	0	5
Förbrukningsinventarier	5	6
Förbrukningsmaterial	3	1
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	11	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	8	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	19	10
Sophämtning	36	35
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	31
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	5	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	95
Uppvärmning	107	89
Utemiljö extra	0	0
Vatten	76	43
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	382,76	400,63

RBF Malmfjärden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmfjärden 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

