

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tärningen i
Malmö
Org nr: 769608-5732

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

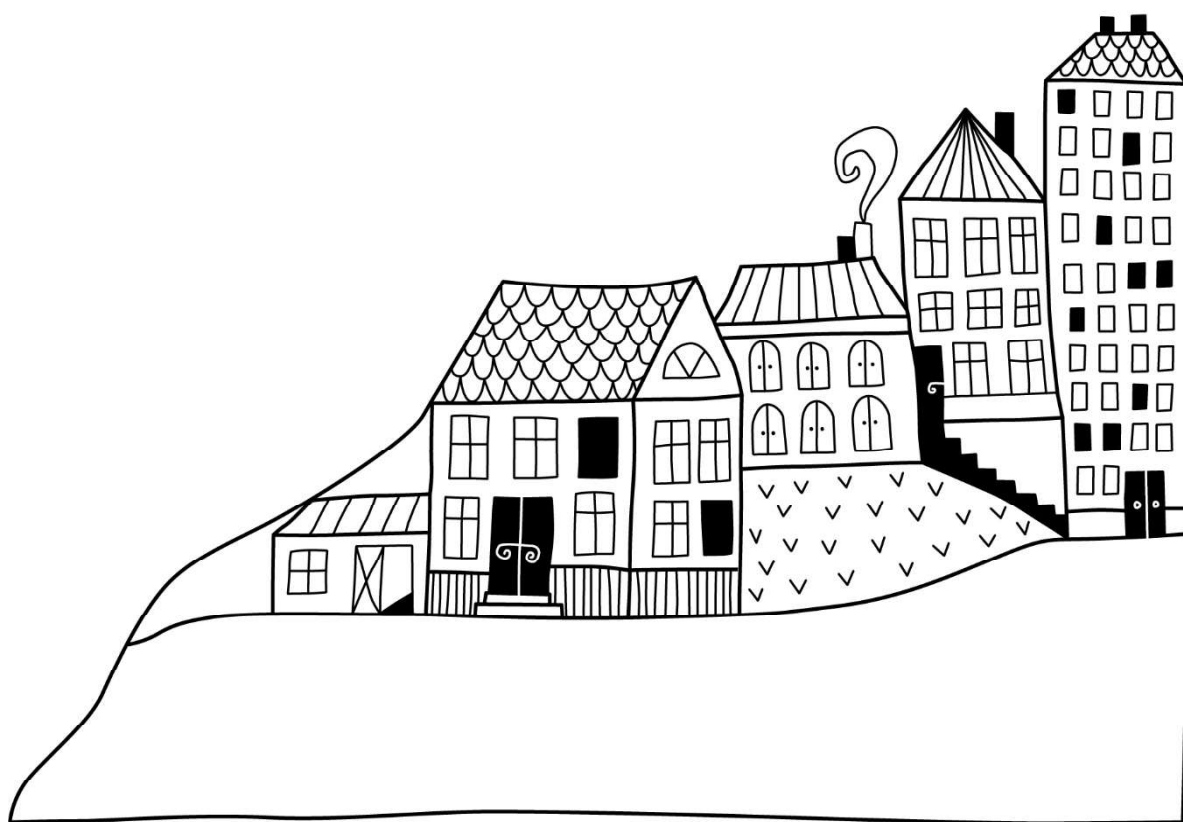
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tärningen i Malmö får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-22. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 141% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 255 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 249 m², vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Reval 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Regementsgatan 66 och Tärningholmsgatan 1 i Malmö.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m. 2024-12-31. Föreningen har tecknat en ny fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar fr.o.m. 2025-01-01.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	16
3 rum och kök	12
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4



Total tomtarea	876 m ²
Bostäder hyresrätt	75 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 023 m ²
Total bostadsarea	2 098 m ²
Lokaler hyresrätt	171 m ²
Total lokalarea	171 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 171 m².

Årets taxeringsvärde	46 935 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 935 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Reval. Samfälligheten förvaltar markytor inom området.

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 353 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 766 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 377 kr/m², baserat på bostadsrättsarean.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 079 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 008 tkr (497 kr/m²), baserat på bostadsrättsarean.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 766 tkr (377 kr/m²). 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
Tvättmaskiner	2014
Ny värmecentral	2014/2015
Markytor	2015
Lägenhetsdörrar	2016
Målningsarbete	2017
Måleriarbete	2018
Fönsterarbete	2018/2019
Lokaler	2020
Huskropp utvändigt	2020
Huskropp utvändigt	2021
Huskropp utvändigt	2022
Relining	2023
Huskropp utvändigt	2023

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	42 423
Installationer	163 406

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Bacos	Ordförande	2025
Jakob Nachtwweij	Ledamot	2025
Staffan Magnusson	Ledamot	2026
Taru Viinikainen	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Karlsson	Suppleant	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Werner		2025
Anna Falbrink		2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under vintern lämnade Johanna Dahl (flytt till Stockholm), Maja Glücksman (flytt till Stockholm), och Victor Tegstam (flytt till hus) styrelsen. Därmed arrangerades en extrastämma 2024-12-11 för att välja nya ledamöter till styrelsen. Valberedningen föreslog Taru Viinikainen och Jakob Nachweij och dessa valdes enhälligt in i styrelsen.

Under sommaren upptäcktes vid en badrumsrenovering att en av fastighetens stammar läckte på två ställen. Detta åtgärdades med relining av hela stammen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 862 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var 1 lägenhet hyresrätt (föregående år 1 st).



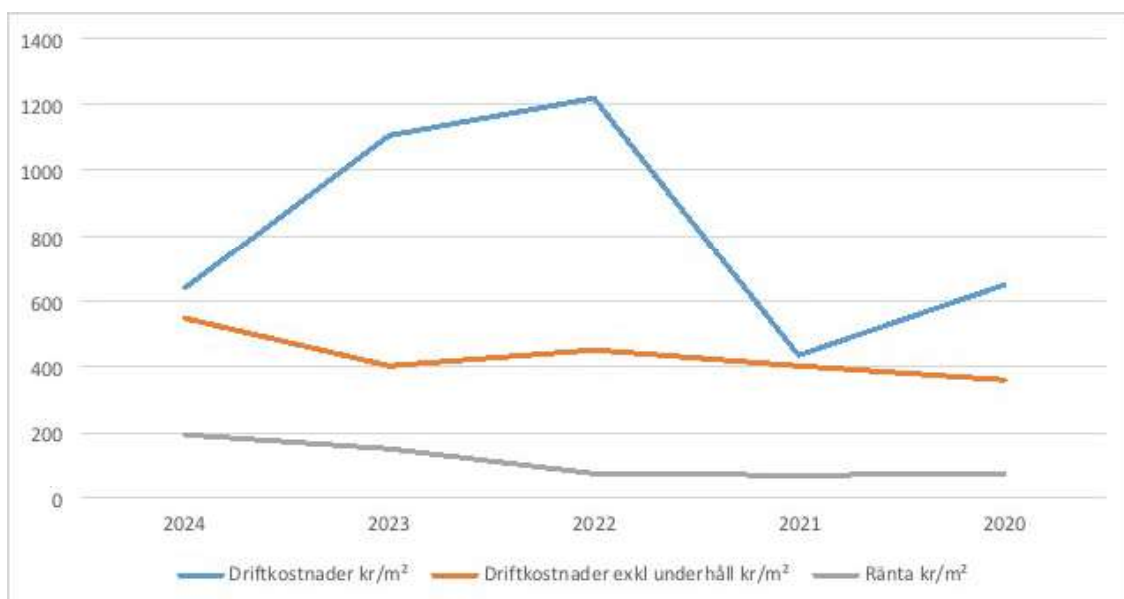
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 540	2 402	2 161	2 179	2 134
Rörelsens intäkter	2 540	2 402	2 161	2 179	2 263
Resultat efter finansiella poster*	-148	-1 244	-1 549	300	-11
Årets resultat	-148	-1 244	-1 549	300	-11
Resultat exkl avskrivningar	255	-840	-1 145	703	393
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-511	-1 572	-1 725	188	-122
Balansomslutning	34 953	35 292	37 436	38 941	35 943
Årets kassaflöde	-103	-1 725	-1 075	3 514	-376
Soliditet %*	63	63	62	64	59
Likviditet %	12	13	31	175	97
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	73	73	70	66
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-0,3	0,3	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	914	865	780	754	736
Driftkostnader kr/kvm	636	1 105	1 215	432	650
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	545	401	448	402	356
Energikostnad kr/kvm*	230	241	213	207	171
Underhållsfond kr/kvm	248	0	0	505	308
Reservering till underhållsfond kr/kvm	338	323	256	227	227
Sparande kr/kvm*	203	333	262	340	467
Ränta kr/kvm	191	149	72	70	74
Skuldsättning kr/kvm*	5 343	5 531	5 728	5 988	6 248
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 993	6 204	6 424	6 716	7 008
Räntekänslighet %*	6,6	7,2	8,2	8,9	9,5

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal. M² har även korrigerats för bostäder bostadsrätt och bostäder hyresrätt.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Om man bortser ifrån avskrivningarna som inte är likviditetspåverkan så går föreningen med positivt resultat. Sparandet ligger inte i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 591 806	6 075 578	0	-5 285 276	-1 244 048
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 244 048	1 244 048
Reservering underhållsfond			766 000	-766 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-202 641	202 641	
Årets resultat					-148 477
Vid årets slut	22 591 806	6 075 578	563 359	-7 092 683	-148 477

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 529 325
Årets resultat	-148 477
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-766 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	202 641
Summa	-7 241 161

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-7 241 161**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 539 807	2 401 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	240
Summa rörelseintäkter		2 539 987	2 402 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 443 550	-2 506 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 826	-327 453
Personalkostnader	Not 6	-81 572	-74 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-403 846	-403 846
Summa rörelsekostnader		-2 271 794	-3 312 619
Rörelseresultat		268 194	-910 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 253	4 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-433 924	-337 774
Summa finansiella poster		-416 671	-333 551
Resultat efter finansiella poster		-148 477	-1 244 048
Årets resultat		-148 477	-1 244 048



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 386 048	33 789 894
Summa materiella anläggningstillgångar		33 386 048	33 789 894
Summa anläggningstillgångar		33 386 048	33 789 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	192 853	-2 901
Övriga fordringar	Not 12	65 107	57 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 877	133 534
Summa kortfristiga fordringar		356 837	188 531
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 210 130	1 313 254
Summa kassa och bank		1 210 130	1 313 254
Summa omsättningstillgångar		1 566 967	1 501 785
Summa tillgångar		34 953 015	35 291 679



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 667 384	28 667 384
Fond för yttre underhåll		563 359	0
Summa bundet eget kapital		29 230 743	28 667 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 092 684	-5 285 276
Årets resultat		-148 477	-1 244 048
Summa fritt eget kapital		-7 241 161	-6 529 325
Summa eget kapital		21 989 582	22 138 060
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	1 390 000
Summa långfristiga skulder		0	1 390 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 122 995	11 160 495
Leverantörsskulder	Not 16	297 114	155 880
Övriga skulder	Not 17	26 141	25 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	517 183	421 899
Summa kortfristiga skulder		12 963 433	11 763 619
Summa eget kapital och skulder		34 953 015	35 291 679



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	268 194	-910 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 846	403 846
	672 039	-506 651
Erhållen ränta	17 253	4 223
Erlagd ränta	-444 567	-303 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 725	-806 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-168 306	15 207
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	247 957	-487 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 376	-1 278 907
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-427 500	-446 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-427 500	-446 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-103 124	-1 725 157
Likvida medel vid årets början	1 313 254	3 038 411
Likvida medel vid årets slut	1 210 130	1 313 254

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället 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.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, 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 nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	140
Stammar	Linjär	50
Tak	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	1 743 852	1 645 128
Hyror, bostäder	92 520	92 520
Hyror, lokaler	562 632	528 672
Kabel-tv-avgifter	105 420	105 420
Debiterad fastighetsskatt	23 904	22 898
Övriga ersättningar	11 484	7 247
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3

Summa nettoomsättning

2 539 807

2 401 882

* I begreppet årsavgift ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	240

Summa övriga rörelseintäkter

180

240

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-205 829	-1 596 608
Reparationer	-352 689	-36 673
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 250	-73 020
Samfällighetsavgifter	-125 000	-98 933
Försäkringspremier	-43 304	-36 164
Kabel- och digital-TV	-100 884	-100 522
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 571	-457
Serviceavtal	-3 811	0
Obligatoriska besiktningar	-8 562	-12 000
Statuskontroll	-2 675	0
Förbrukningsinventarier	-601	-4 473
Vatten	-111 469	-94 250
Fastighetsel	-55 939	-58 301
Uppvärmning	-354 967	-395 406

Summa driftskostnader

-1 443 550

-2 506 806



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-288 330	-276 680
IT-kostnader	-994	-957
Arvode, yrkesrevisorer	-22 808	-18 765
Övriga förvaltningskostnader	-8 826	-8 113
Kreditupplysningar	-4 154	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 466	-8 925
Representation	-899	-180
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 019
Medlems- och föreningsavgifter	-44	-44
Konsultarvoden	0	-8 410
Bankkostnader	-3 305	-2 897
Summa övriga externa kostnader	-342 826	-327 453

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-62 070	-56 700
Sociala kostnader	-19 502	-17 815
Summa personalkostnader	-81 572	-74 515

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-180 479	-180 479
Avskrivningar Standardförbättringar	-223 366	-223 366
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-403 846	-403 846

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 922	2 997
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	55
Övriga ränteintäkter	1 300	1 171
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 253	4 223

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-433 687	-337 298
Övriga räntekostnader	-237	-476
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-433 924	-337 774

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 680 555	24 680 555
Mark	10 872 000	10 872 000
Standardförbättringar	4 494 863	4 494 863
	40 047 418	40 047 418
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 047 418	40 047 418

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 380 952	-3 200 473
Standardförbättringar	-2 876 573	-2 653 206
	-6 257 525	-5 853 679

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-180 479	-180 479
Årets avskrivning standardförbättringar	-223 366	-223 366
	-403 846	-403 846

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 661 371	-6 257 524
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	21 119 124	21 299 603
Mark	10 872 000	10 872 000
Standardförbättringar	1 394 924	1 618 290

Taxeringsvärden

Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	2 535 000	2 535 000

Totalt taxeringsvärde

	46 935 000	46 935 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 766 000</i>	<i>25 766 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 169 000</i>	<i>21 169 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 901	-2 901
Kundfordringar	195 754	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	192 853	-2 901

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	4 279	5 509
Skattekonto	60 828	52 389
Summa övriga fordringar	65 107	57 898

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 003	43 304
Förutbetalda driftkostnader	0	1 652
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	71 824
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 754	16 754
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 120	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 877	133 534

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	680 922	0
Transaktionskonto	529 208	1 313 254
Summa kassa och bank	1 210 130	1 313 254



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 122 995	12 550 495
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-11 807 995	-10 695 495
Nästa års amortering av skulder till kreditinstitut	-315 000	-465 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 390 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,43%	2024-11-28	2 305 500	-2 193 000	112 500	0
NORDEA	3,43%	2025-02-28	5 414 995	-5 339 995	75 000	0
SWEDBANK	3,43%	2025-02-28	3 400 000	-3 200 000	200 000	0
NORDEA	2,99%	2025-05-28	0	5 366 498	0	5 366 498
NORDEA	3,43%	2025-08-26	1 430 000	0	40 000	1 390 000
NORDEA	2,56%	2025-11-28	0	5 366 497	0	5 366 497
Summa			12 550 495	0	427 500	12 122 995

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 315 000 kr samt omförhandla 3 lån på 11 807 995 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Ingen skuld förfaller mellan 2 och 5 år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	3 492	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	293 622	155 880
Summa leverantörsskulder	297 114	155 880

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	4 588	0
Skuld för moms	21 553	25 404
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	26 141	25 345



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 004	16 496
Upplupna räntekostnader	33 956	44 599
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	618
Upplupna elkostnader	5 359	4 797
Upplupna vattenavgifter	27 811	23 760
Upplupna värmekostnader	45 940	54 335
Upplupna revisionsarvoden	20 305	17 213
Upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 508	206 268
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517 183	421 899

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 250 000	18 250 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Karl Bacos
Ordförande

Staffan Magnusson

Jakob Nachtwweij

Taru Viinikainen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547880132

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Tärningen i Malmö
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-27 12:02:00 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-05-28 17:44:03 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Karl Bacos (KB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Michael Bacos"
Signerade 2025-05-27 14:05:42 CEST (+0200)

Staffan Magnusson (SM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Staffan Magnusson"
Signerade 2025-05-27 15:46:29 CEST (+0200)

Jakob Nachtweij (JN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jakob Lars Edvard Nachtweij"
Signerade 2025-05-27 14:37:38 CEST (+0200)

Taru Viinikainen (TV)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Taru Susanna Viinikainen"
Signerade 2025-05-28 10:34:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547880132

Mattias Nilsson (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2025-05-28 17:44:03 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tärningen i Malmö, org.nr 769608-5732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tärningen i Malmö 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tärningen i Malmö 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTIAS NILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d42c009dd04eea[...]b5348ce58fe14

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-05-28 15:42:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Bostadsrättsföreningen Tärningen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tärningen i Malmö 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

