

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Agaten
Org nr: 716406-9424





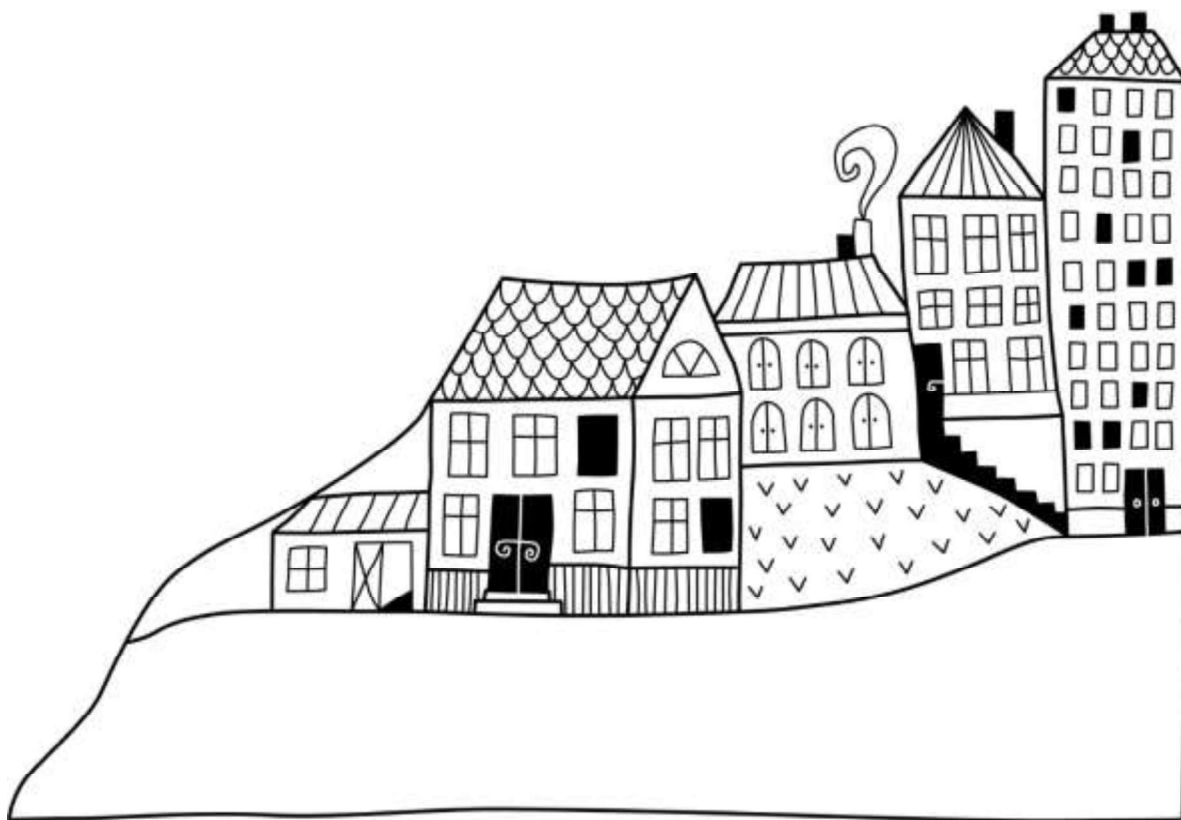
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Agaten 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27 225 060 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19, ekonomiska plan registrerades den 1990-11-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre i jämförelse mot föregående år tack vare högre intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 40%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 242% till 348%.

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 205 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Agaten 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 56 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Smedstorpsgränd 7-69 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	30
4 rum och kök	25

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	26
Antal intern uthyrning p-platser	10

Total tomtarea	15 857 m ²
Total bostadsarea	5 344 m ²
Total lokalarea	358 m ²
Årets taxeringsvärde	69 989 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 989 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Gubbarnas Entreprenad
TV, bredband och telefoni	Telia



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 185 tkr och planerat underhåll för 768 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.

Föreningens underhållsplan upprättades senast i maj 2024 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 812 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 318 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 873 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 408 tkr (597 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 812 tkr (318 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	23 875
Installationer	151 544
Huskropp utvändigt	107 200
Markytor	320 035
Garage och p-platser	165 377



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Erik Kockum	Ordförande	2026
Magnus Persson	Ledamot	2025
Måns Olsson	Ledamot	2025
Karolina Andersson Löfquist	Ledamot	2025
Ingela Persson	Ledamot	2026
Lotta Naumburg	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfred Widmark	Suppleant	2025
Dick Persson	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Stella Susko	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Turesson	2025
Maj-Lis Gustafsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 852 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

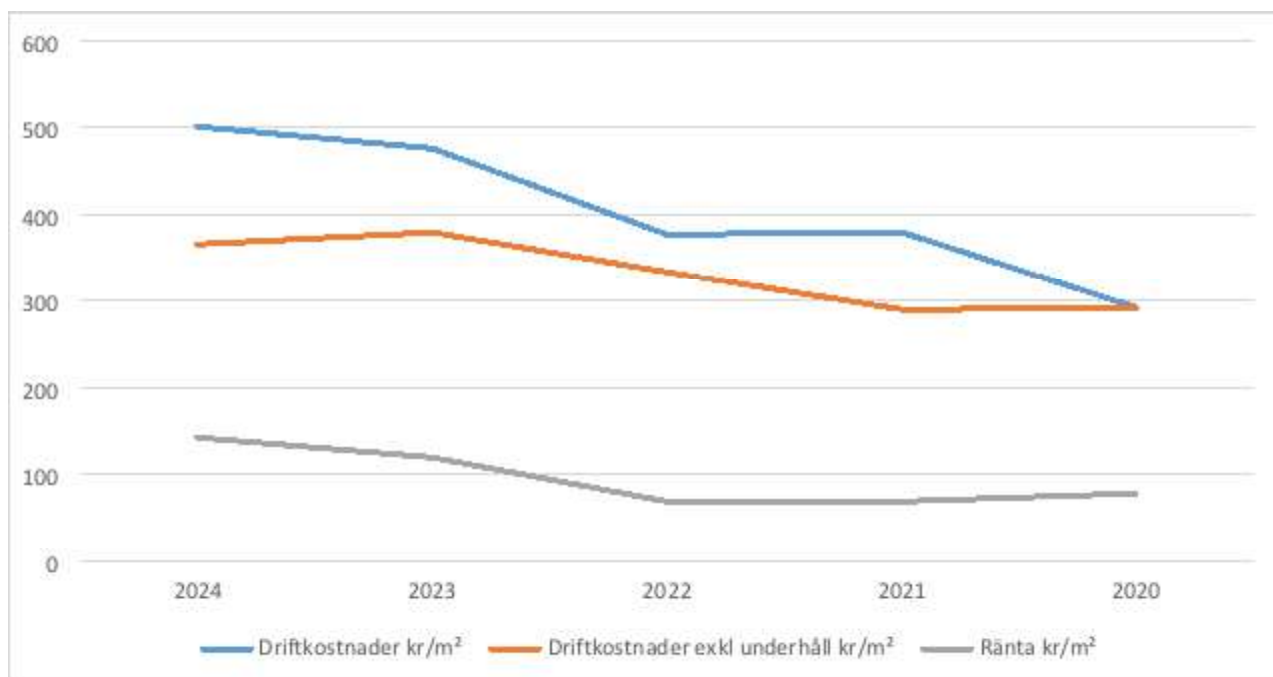
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 048	4 676	4 514	4 514	4 514
Resultat efter finansiella poster*	618	465	1 195	1 168	1 619
Årets resultat	618	465	1 195	1 168	1 619
Resultat exkl avskrivningar	1 205	1 052	1 747	1 703	2 153
Balansomslutning	56 664	56 937	59 373	58 639	58 186
Soliditet %*	42	41	38	37	35
Likviditet % inkl. låneomförhandligar kommande verksamhetsår	40	27	34	63	47
Likviditet % exkl. låneomförhandligar kommande verksamhetsår	348	242	465	409	484
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	846	818	818	818
Driftkostnader kr/kvm	500	475	377	379	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	365	379	334	290	291
Energikostnad kr/kvm*	183	198	177	150	153
Underhållsfond kr/kvm	1 492	1 309	1 121	933	792
Reservering till underhållsfond kr/kvm	318	284	231	231	231
Sparande kr/kvm*	346	280	350	388	378
Ränta kr/kvm	142	120	67	68	78
Skuldsättning kr/kvm*	5 596	5 666	6 263	6 333	6 494
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 971	6 046	6 682	6 757	6 929
Räntekänslighet %*	6,5	7,1	8,2	8,3	8,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Allmänt råd 4. Om ett nyckeltal enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) eller ett nyckeltal enligt punkt 3 inte är representativt för de enskilda bostadsrätterna ska detta anges.

Kommentar Nyckeltalen är ett medeltal av förhållandena i föreningen. Uppllysning enligt punkt 4 kan till exempel bli aktuellt när insatser och årsavgifter är olika för motsvarande bostadsrätter. Att årsavgifterna är olika kan t.ex. bero på att medlemmarna gick in med olika insatser från början eller att vissa lägenheter har balkong eller ligger på markplan med störande trafik.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 813 635	7 465 515	5 467 472	465 150
Disposition enl. årsstämmobeslut			465 150	-465 150
Reservering underhållsfond		1 812 000	-1 812 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-768 032	768 032	
Årets resultat				618 408
Vid årets slut	9 813 635	8 509 483	4 888 654	618 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 932 622
Årets resultat	618 408
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 812 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	768 032
Summa	5 507 062

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 507 062**

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	5 048 194	4 675 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 364	26 791
Summa rörelseintäkter		5 182 558	4 702 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 848 876	-2 701 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 956	-203 954
Personalkostnader	Not 6	-118 894	-103 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-586 968	-586 968
Summa rörelsekostnader		-3 795 695	-3 596 311
Rörelseresultat		1 386 863	1 106 451
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 993	42 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-807 448	-685 290
Summa finansiella poster		-768 455	-641 301
Resultat efter finansiella poster		618 408	465 150
Årets resultat		618 408	465 150



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 309 286	51 844 066
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	660 525	712 713
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	23 750
Summa materiella anläggningstillgångar		51 969 811	52 580 529
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		52 053 811	52 664 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	44 010	400
Övriga fordringar	Not 16	26 224	214 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	176 985	170 493
Summa kortfristiga fordringar		247 219	385 356
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 363 025	3 886 619
Summa kassa och bank		4 363 025	3 886 619
Summa omsättningstillgångar		4 610 244	4 271 975
Summa tillgångar		56 664 055	56 936 504



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 813 635	9 813 635
Fond för yttre underhåll	8 509 483	7 465 515
Summa bundet eget kapital	18 323 118	17 279 150
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 888 654	5 467 472
Årets resultat	618 408	465 150
Summa fritt eget kapital	5 507 062	5 932 622
Summa eget kapital	23 830 181	23 211 772
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 189 387
Summa långfristiga skulder	21 189 387	18 152 429
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 720 000
Leverantörsskulder	Not 20	163 754
Skatteskulder	Not 21	23 904
Övriga skulder	Not 22	69 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	667 571
Summa kortfristiga skulder	11 644 488	15 572 303
Summa eget kapital och skulder	56 664 055	56 936 504



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 386 863	1 106 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Övriga justeringar	23 750	0
Avskrivningar	586 968	586 968
	1 997 581	1 693 419
Erhållen ränta	38 993	43 989
Erlagd ränta	-827 003	-619 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 209 571	1 117 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	138 137	891 245
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-471 302	432 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	876 406	2 441 306
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	23 750	0
Justering av anläggningstillgångar	-23 750	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-3 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	476 406	-958 694
Likvida medel vid årets början	3 886 619	4 845 313
Likvida medel vid årets slut	4 363 025	3 886 619



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	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10

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*	4 891 748	4 520 788
Hyror, garage	144 000	144 000
Hyror, p-platser	52 800	8 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-52 800	-8 800
Övriga ersättningar	12 440	11 185
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-2
Summa nettoomsättning	5 048 194	4 675 971

*I årsavgifter ingår värme, vatten, el och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	17 578
Övriga rörelseintäkter	7 060	9 213
Försäkringsersättningar	127 304	0
Summa övriga rörelseintäkter	134 364	26 791

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-768 032	-546 822
Reparationer	-185 335	-203 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 170	-122 874
Försäkringspremier	-100 278	-83 565
Kabel- och digital-TV	-133 740	-160 740
Återbäring från Riksbyggen	200	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 058	-1 373
Obligatoriska besiktningar	-8 000	-8 000
Snö- och halkbekämpning	-46 602	-27 398
Förbrukningsinventarier	-143 951	-39 117
Fordons- och maskinkostnader	-385	-460
Vatten	-279 599	-322 476
Fastighetsel	-111 413	-98 587
Uppvärmning	-654 425	-709 831
Sophantering och återvinning	-64 483	-116 369
Förvaltningsarvode drift	-226 605	-262 553
Summa driftskostnader	-2 848 876	-2 701 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-3 220	-4 498
Förvaltningsarvode administration	-166 544	-160 164
Arvode, yrkesrevisorer	-24 040	-17 885
Övriga förvaltningskostnader	-25 279	-800
Kreditupplysningar	-2 429	-1 170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 913	-10 500
Representation	0	-2 843
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-12
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Bankkostnader	-5 180	-3 731
Summa övriga externa kostnader	-240 956	-203 954

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-87 948	-76 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Sociala kostnader	-27 946	-24 728
Summa personalkostnader	-118 894	-103 428

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-534 780	-534 780
Avskrivning Installationer	-52 188	-52 188
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-586 968	-586 968

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 036	41 874
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	45
Övriga ränteintäkter	3 957	391
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 993	42 309

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-807 268	-685 290
Övriga räntekostnader	-180	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-807 448	-685 290

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 508 396	56 508 396
Mark	4 790 000	4 790 000
Standardförbättringar	1 022 694	1 022 694
	62 321 090	62 321 090
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 321 090	62 321 090

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 454 330	-8 919 550
Standardförbättringar	-1 022 694	-1 022 694
	-10 477 024	-9 942 244

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-534 780	-534 780
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	-534 780	-534 780

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 011 804	-10 477 024
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	46 519 286	47 054 066
Mark	4 790 000	4 790 000
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	66 600 000	66 600 000
Lokaler	3 389 000	3 389 000

Totalt taxeringsvärde

	69 989 000	69 989 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 830 000</i>	<i>54 830 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 159 000</i>	<i>15 159 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 861	160 831
Installationer	782 788	782 788
	943 649	943 619
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	943 649	943 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-160 861	-160 861
Installationer	-70 075	-17 886
	-230 936	-178 747
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-52 188	-52 188
	-52 188	-52 188
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-160 861	-160 861
Installationer	-122 263	-70 075
	-283 124	-230 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	660 525	712 713
Varav		
Installationer	660 525	712 713

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	23 750
Förändring	0	0
Vid årets slut	0	23 750

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	84 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 566	0
Kundfordringar	48 576	400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	44 010	400

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 224	21 075
Momsfordringar	0	193 387
Summa övriga fordringar	26 224	214 462

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 311	100 278
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 444	41 206
Förutbetald renhållning	0	2 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 230	26 790
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 985	170 493

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 476	4 400
Bankmedel	1 162 039	1 107 013
Transaktionskonto	3 197 510	2 775 206
Summa kassa och bank	4 363 025	3 886 619

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 909 387	32 309 387
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 320 000	-13 806 958
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 189 387	18 152 429

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,40%	2024-03-28	6 056 958,00	-6 056 958,00	0,00	0,00
SEB	0,80%	2025-02-28	10 720 000,00	0,00	200 000,00	10 520 000,00
SWEDBANK	3,21%	2026-12-22	7 632 429,00	0,00	0,00	7 632 429,00
SBAB	3,52%	2028-03-16	0,00	6 056 958,00	0,00	6 056 958,00
SBAB	3,40%	2029-01-19	7 900 000,00	0,00	200 000,00	7 700 000,00
Summa			32 309 387,00	0,00	400 000,00	31 909 387,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr samt omförhandla 10 320 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 189 387 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	148 714	217 609
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 040	0
Summa leverantörsskulder	163 754	217 609

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	23 904	43 967
Summa skatteskulder	23 904	43 967

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 739	13 739
Övriga skulder	0	4 566
Skuld sociala avgifter och skatter	55 520	50 778
Summa övriga skulder	69 259	69 082

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	59 676	79 231
Upplupna driftskostnader	0	5 780
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	248 892
Upplupna elkostnader	12 214	11 302
Upplupna vattenavgifter	68 332	82 145
Upplupna värmekostnader	89 852	98 144
Upplupna kostnader för renhållning	3 513	16 523
Upplupna revisionsarvoden	20 625	17 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	810	2 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 135
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 549	486 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 571	1 084 687

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 093 000	57 093 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carl Erik Kockum

Magnus Persson

Karolina Andersson Löfquist

Måns Olsson

Ingela Persson

Lotta Naumburg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Stella Susko
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557542481057

Document

Årsredovisning RBF Agaren i Malmö 208400

Main document

27 pages

Initiated on 2025-03-25 14:05:14 CET (+0100) by Amina Zukovic (AZ)

Finalised on 2025-04-01 12:54:50 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

Carl Erik Kockum (CEK)

fam.kockum@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "CARL ERIK KOCKUM"

Signed 2025-03-25 16:35:39 CET (+0100)

Ingela Persson (IP)

ingela.elsa@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "INGELA PERSSON"

Signed 2025-03-29 18:31:36 CET (+0100)

Karolina Andersson Löfquist (KAL)

minna@lofquist.org



The name returned by Swedish BankID was "KAROLINA ANDERSSON LÖFQUIST"

Signed 2025-03-31 18:43:42 CEST (+0200)

Magnus Persson (MP)

magnus.persson80@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS PERSSON"

Signed 2025-03-30 21:14:05 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557542481057

Måns Olsson (MO)
m_ohlsson@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "Måns Olsson"
Signed 2025-03-25 16:27:21 CET (+0100)

Lotta Naumburg (LN)
lotta.naumburg@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "LOTTA NAUMBURG"
Signed 2025-03-25 14:53:49 CET (+0100)

Stella Susko (SS)
stela_susko@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STELLA SUSKO"
Signed 2025-04-01 10:13:00 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2025-04-01 12:54:50 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö, org. nr 716406-9424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Stella Susko
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557543188142

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-04-01 19:46:09 CEST (+0200) by Amina
Zukovic (AZ)*

Finalised on 2025-04-02 08:21:31 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

Carl Erik Kockum (CEK)

fam.kockum@telia.com



*The name returned by Swedish BankID was "CARL ERIK
KOCKUM"*

Signed 2025-04-01 20:59:31 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

ID number 197606013519

peter.cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"*

Signed 2025-04-02 08:21:31 CEST (+0200)

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



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.

RBF Agaten i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Agaten 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

