

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 10
Org nr: 716425-8175



Riksbyggen Bostadsrättsförening

Malmslättshus nr 10

**Anmälan till föreningsstämman tisdag den 18 november 2025 i
Restaurang Baronen, Nobymalmsvägen, Malmslätt.**

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på förtäring
varför anmälan erfordras.

OBS Meddela styrelsen:

- angående allergi eller annat, som kan påverka maten
samt
- om hjälp med transport önskas!

Anmälan lämnas i brevlådan i återvinningsrummet.

Senaste anmälningsdatum är den 10 november 2025.

Lägenhet nr(4 siffror) _____ i Kärna Centrum nr _____

Antal personer _____

Namn _____

Varmt välkommen!

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Datum Tisdag den 18 november 2025
Tid 18:00
Plats Restaurang Baronen i Malmslätt

Dagordning § 59 i stadgarna

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2025-11-18

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

- 1. Inga

- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslättshus nr 10
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2024-12-09.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 488 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 807 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Veteskörden 1 och Veteskorpan 1 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Kärna Centrum i Linköping.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	23	30	18	0	0	71

Dessutom tillkommer:

Bostadslokaler	Lokaler	Garage	P-platser
3	1	52	31

Total bostadsarea	5 701 m ²
Total lokalarea (upplåten med bostadsrätt)	244 m ²
Total lokalarea	750 m ²

Årets taxeringsvärde	90 026 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 368 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Öst. 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.

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 179 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar på ett underhållsbehov på ca 1 085 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 718 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Byte lägenhetsdörrar, Byte trapphusbelysning	2014
Ventilation, Garage och spaljéer	2015
Målning utvändigt	2017/2018/2019
Hissar, Belysning	2018/2019
Målning fönster och plåt, Rensning ventilationskanaler,	2019/2020
Taktvätt, Asfaltering, Låssystem	
Målning, Byte bräda takfot, Garageportar	2020/2021
Fläktar, Armaturbyte	2021/2022
Undercentral	2022/2023
Kanalrensning	2023/2024
Renovering belysningsstolpar	2023/2024

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Beskrivning	
Taktvätt	116 755

Planerat underhåll inom 5 år*	År	Tkr
Tak, fasad, rensning ventilationskanaler, målning trapphus	2026-2027	5 212
Balkonger	2027-2028	3 016
Renovering allmänna ytor	2028-2029	402
Rensning ventilationskanaler, målning vindskivor	2029-2030	280

**Kostnad kan minska beroende på vilken åtgärd som beslutas efter besiktning.*

Planerat underhåll 5-10 år	År
Målning fönsterdörrar & smide	2030-2031
Rensning ventilationskanaler	2032-2033
Målning fönster	2033-2034

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Olof Johansson	Ordförande	2025
Kjell Larsson	Sekreterare	2026
Roland Karlsson	Vice ordförande	2026
Lars Kling	Ledamot	2025
Johan Haneklou	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alan Saganda	Suppleant	2025
Göran Karlsson	Suppleant	2025
Sylvia Hellström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson, Blixt revision	Auktoriserad revisor	2025
Gunilla Kanevad	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Kling	2025
Kwistan Eliassi	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 841	4 548	4 326	4 277	4 234
Resultat efter finansiella poster	319	-220	284	805	-31
Soliditet %	25	23	23	23	42
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	746	718	679	679	679
Energikostnad kr/kvm	175	166	133	125	118
Sparande kr/kvm	138	103	161	209	189
Skuldsättning kr/kvm	4 279	4 479	4 530	4 581	4 632
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 819	5 044	5 102	5 159	5 217
Räntekänslighet %	6,3	7,0	7,5	7,6	7,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 941 999	2 133 902	4 445 053	-219 896
Disposition enl. årsstämmobeslut			-219 896	219 896
Reservering underhållsfond		718 000	-718 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-116 755	116 755	
Årets resultat				318 695
Vid årets slut	2 941 999	2 735 147	3 623 912	318 695

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 225 157
Årets resultat	318 695
Årets fondreservering enligt stadgarna	-718 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 755
Summa	3 942 607

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 942 609

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 841 136	4 548 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 897	9 333
Summa rörelseintäkter		4 900 033	4 557 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 340 580	-2 659 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-983 822	-866 717
Personalkostnader	Not 6	-186 236	-180 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-488 213	-478 568
Summa rörelsekostnader		-3 998 912	-4 185 034
Rörelseresultat		901 121	372 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 361	41 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 788	-633 789
Summa finansiella poster		-582 426	-592 557
Resultat efter finansiella poster		318 695	-219 896
Årets resultat		318 695	-219 896



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 599 435	35 058 754
Inventarier, verktyg och installationer och övriga materiella anläggningstillgångar	Not 8	326 405	355 299
Summa materiella anläggningstillgångar		34 925 840	35 414 053
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	759 000	759 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		759 000	759 000
Summa anläggningstillgångar		35 684 840	36 173 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 058	0
Övriga fordringar		1 044	2 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	336 031	319 564
Summa kortfristiga fordringar		342 133	322 124
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 237 646	3 767 737
Summa kassa och bank		3 237 646	3 767 737
Summa omsättningstillgångar		3 579 779	4 089 861
Summa tillgångar		39 264 619	40 262 915



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 941 999	2 941 999
Fond för yttre underhåll		2 735 147	2 133 902
Summa bundet eget kapital		5 677 146	5 075 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 623 912	4 445 053
Årets resultat		318 695	-219 896
Summa fritt eget kapital		3 942 607	4 225 157
Summa eget kapital		9 619 753	9 301 058
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	28 307 030	29 648 238
Summa långfristiga skulder		28 307 030	29 648 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	341 208	341 208
Leverantörsskulder		383 678	345 339
Skatteskulder		15 787	0
Övriga skulder		55 090	67 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	542 072	559 944
Summa kortfristiga skulder		1 337 836	1 313 618
Summa eget kapital och skulder		39 264 619	40 262 915



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	901 121	372 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 213	478 568
	1 389 334	851 229
Erhållen ränta	83 361	65 664
Erlagd ränta	-666 093	-634 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	806 603	282 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 009	57 306
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	24 523	268 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 117	608 273
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	17 436
Investeringar i byggnader och mark	0	-118 797
Investeringar i inventarier	0	-343 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-444 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 341 208	-341 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 341 208	-341 208
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-530 091	-177 359
Likvida medel vid årets början	3 767 737	3 945 096
Likvida medel vid årets slut	3 237 646	3 767 737
Kassa och Bank BR	3 237 646	3 767 737



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredband	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Alliancefläktar	Linjär	25
Garageportar	Linjär	20
IMD	Linjär	15
Staket	Linjär	12
Laddstolpar	Linjär	10
Fällsitsar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 254 655	4 052 320
Årsavgifter, lokaler	171 766	164 240
Hyror, lokaler	0	800
Hyror, garage	125 600	125 400
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyror, övriga	123 952	126 466
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-500
Elavgifter	126 874	51 636
Elintäkter elbilsaddning	9 489	0
Summa nettoomsättning	4 841 136	4 548 362

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	28 351	8 975
Erhållna skadestånd	6 437	0
Övriga rörelseintäkter	19 170	358
Försäkringsersättningar	4 939	0
Summa övriga rörelseintäkter	58 897	9 333

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-116 755	-430 838
Reparationer	-178 763	-175 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 836	-168 300
Försäkringspremier	-150 708	-130 789
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-218 964	-218 964
Återbäring från Riksbyggen	2 500	800
Serviceavtal	-11 413	-13 149
Obligatoriska besiktningar	-24 342	-70 338
Skyddsrumsinventering	-6 805	0
Snö- och halkbekämpning	-71 192	-167 196
Förbrukningsinventarier	-27 751	-25 335
Vatten	-125 579	-118 197
Fastighetsel	-397 135	-359 833
Uppvärmning	-647 379	-632 732
Sophantering och återvinning	-140 654	-138 246
Förvaltningsarvode drift, extradebiteringar	-39 805	-10 657
Summa driftskostnader	-2 340 580	-2 659 127

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-790 811	-749 798
Hyra inventarier & verktyg	-2 060	-3 492
IT-kostnader	-3 089	-3 553
Arvode, yrkesrevisorer	-15 803	-12 885
Övriga försäljningskostnader	-4 151	-3 952
Övriga förvaltningskostnader	-78 594	-64 486
Kreditupplysningar	-1 500	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 449	-7 661
Representation	-2 326	-1 966
Kontorsmateriel	-2 528	-3 792
Medlems- och föreningsavgifter	-3 700	-3 700
Konsultarvoden, takbesiktning	-40 006	0
Bankkostnader	-3 522	-3 448
Övriga externa kostnader	-15 345	-7 800
Summa övriga externa kostnader	-983 882	-866 717

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-78 201	-76 122
Sammanträdesarvoden	-42 735	-39 192
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 349	-42 315
Övriga kostnadsersättningar	-867	-1 090
Sociala kostnader	-22 084	-21 903
Summa personalkostnader	-186 236	-180 622



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	42 275 000	42 275 000
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	389 069	389 069
Standardförbättringar	789 362	670 565
Markinventarier	51 850	51 850
	45 190 281	45 071 484
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	118 797
Markinventarier	0	0
	0	118 797
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 190 281	45 190 281
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 863 352	-9 440 602
Anslutningsavgifter	-140 061	-132 279
Standardförbättringar	-111 263	-89 244
Markinventarier	-16 851	-11 666
	-10 131 527	-9 673 791
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-422 750	-422 750
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 781	-7 781
Årets avskrivning standardförbättringar	-23 602	-22 018
Årets avskrivning markinventarier	-5 185	-5 185
	-459 318	-457 734
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 590 845	-10 131 525
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 599 436	35 058 754
Varav		
Byggnader	31 988 898	32 411 648
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	241 267	249 008
Standardförbättringar	654 497	678 009
Markinventarier	29 814	34 999
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 200 000	84 600 000
Lokaler	5 826 000	4 768 000
Totalt taxeringsvärde	90 026 000	87 290 000



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 750	33 750
Installationer	369 538	26 475
	403 288	60 225
Årets anskaffningar		
Installationer	0	343 063
	0	343 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	403 288	403 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 375	-23 625
Installationer	-17 613	-3 530
	-47 988	-27 155
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 375	-6 750
Installationer	-25 519	-14 083
	-28 894	-20 833
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 750	-30 375
Installationer	-43 133	-17 613
	-76 883	-47 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 883	-47 988
Restvärde enligt plan vid årets slut	326 405	355 299
Varav		
Inventarier och verktyg	0	3 375
Installationer	326 405	351 924

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	759 000	759 000
Summa andra långfristiga fordringar	759 000	759 000

1518 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	79 620	71 088
Förutbetalt förvaltningsarvode	201 670	193 735
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 741	54 741
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 031	319 564

Not 11 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 554 838	2 471 763
Transaktionskonto	1 682 807	1 295 974
Summa kassa och bank	3 237 646	3 767 737

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	28 648 238	29 989 446
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-341 208	-341 208
Långfristig skuld vid årets slut	28 307 030	29 648 238

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,06%	2025-09-30	4 092 625,00	-4 064 400,00	28 225,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2025-12-01	5 323 750,00	0,00	128 284,00	5 195 466,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2026-04-30	4 746 779,00	0,00	54 876,00	4 691 903,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2027-03-01	3 826 292,00	0,00	45 148,00	3 781 144,00
NORDEA	3,05%	2027-03-17	0,00	4 064 400,00	1 084 675,00	2 979 725,00
Summa			29 989 446,00	0,00	1 341 208,00	28 648 238,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 341 208 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 364 832 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 942 198 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	62 143	62 448
Upplupna driftskostnader	1 167	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 830	0
Upplupna elkostnader	31 259	31 693
Upplupna vattenavgifter	10 705	9 788
Upplupna värmekostnader	27 996	25 600
Upplupna kostnader för renhållning	17 333	4 563
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 635
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 273	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 366	411 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 072	559 944

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	42 534 000	42 534 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar den 29 oktober 2025

Linköping Datum (enligt digital signering)

Bengt-Olof Johansson

Kjell Larsson

Roland Karlsson

Lars Kling

Johan Haneklou

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Gunilla Kanevad
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557561198648

Dokument

Årsredovisning 216070

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-10-31 10:56:30 CET (+0100) av Rebecka

Staf (RS)

Färdigställt 2025-11-03 08:07:34 CET (+0100)

Initierare

Rebecka Staf (RS)

Riksbyggen

rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Bengt-Olof Johansson (BJ)

bengtlof.johansson.ma10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt-Olof Johansson"

Signerade 2025-10-31 11:08:10 CET (+0100)

Kjell Larsson (KL)

kjellalarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KJELL LARSSON"

Signerade 2025-10-31 11:12:30 CET (+0100)

Roland Karlsson (RK)

karlssonroland1950@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Roland Gustav Jerry Karlsson"

Signerade 2025-10-31 11:00:42 CET (+0100)

Lars Kling (LK)

lars.kling@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS

CRISTER KLING"

Signerade 2025-10-31 13:21:27 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561198648

Johan Haneklou (JH)
johan.haneklou@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HANEKLOU"
Signerade 2025-10-31 11:03:39 CET (+0100)

Gunilla Kanevad (GK)
gkanevad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris
Gunilla Kanevad"
Signerade 2025-10-31 13:23:44 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-11-03 08:07:34 CET (+0100)

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://scrive.com/verify>



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 10, organisationsnummer 716425-8175.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Gunilla Kanevad

Föreningsrevisor

Verifikat

Document ID 09222115557561271537

Dokument

Rapport föreningsrevisor Ma10

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-10-31 21:51:52 CET (+0100) av Rebecka

Staf (RS)

Färdigställt 2025-10-31 21:53:42 CET (+0100)

Initierare

Rebecka Staf (RS)

Riksbyggen

rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Gunilla Kanevad (GK)

gkanevad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris
Gunilla Kanevad"

Signerade 2025-10-31 21:53:42 CET (+0100)

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://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 10
Org. nr. 716425-8175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561333393

Dokument

2506 RB MA 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-03 08:06:08 CET (+0100) av Maria
Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-03 08:07:03 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-11-03 08:07:03 CET (+0100)

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://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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmslättshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmslättshus 10 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

