

Årsredovisning

RBF Slottshamnen
Org nr: 769638-7229

2024-01-01 – 2024-12-31



Styrelsens ord

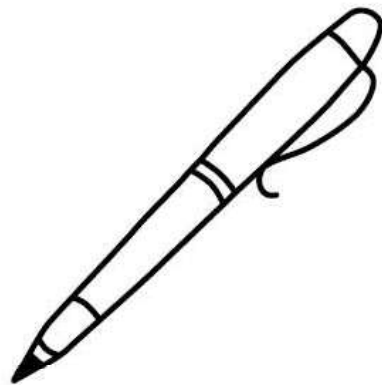
Vid extra föreningsstämma i november 2024 tog den nuvarande styrelsen över ansvaret från den byggande styrelsen. Under den inledande perioden har fokus legat på att ta över dokumentation, avtal och övrig administration kopplad till vår förening. Samtidigt har styrelsen arbetat med att skapa en tydlig överblick över föreningens nuläge och behov, för att kunna prioritera arbetet framåt.

En betydande del av föreningens kostnader är kopplad till lån. Mot den bakgrunden har styrelsen aktivt sett över möjligheter att öka amorteringstakten, samtidigt som vi strävar efter att hålla månadsavgifterna på en rimlig och hållbar nivå. Samtidigt är vi medvetna om att det ekonomiska läget i omvärlden, med bland annat ränteförändringar, snabbt kan påverka förutsättningarna. Vi måste därför vara beredda att fatta ekonomiska beslut med långsiktig stabilitet och försiktighet som ledstjärnor.

Under året har också föreningens extra förråd gjorts tillgängliga för uthyrning till medlemmar, vilket både möter ett behov och skapar ett tillskott till föreningens intäkter. Gemensamhetslokalen har iordningstänkts och kan nu hyras av boende, både för övernattnings och för privata sammankomster – något vi hoppas kommer stärka gemenskapen i huset. Styrelsens arbete utgår från övertygelsen om att vi tillsammans, genom engagemang och ansvar, kan skapa ett tryggt och trivsamt boende för alla.

Vi vill tacka alla medlemmar för det förtroende vi fått och för de insatser som görs – små som stora – för att vår förening ska fungera och utvecklas.

Styrelsen i Brf Slottshamnen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slottshamnen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. föreningen är nybyggd och under 2024 har föreningen avvärknas och byggantionen avslutas.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). (Likviditet påverkas av att föreningen har ett kortfristigt lån.)

I resultatet ingår avskrivningar med 3 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 153 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 76 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.



Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Abborren 4 under 2021. På fastigheten uppfördes ett flerbostadshus i åtta våningar med två trapphus, med sammanlagd 49 lägenheter och en lokal i Malmö kommun. Föreningen har en uthyrningsbar butikslokal samt en föreningslokal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	18
3 rum och kök	8
4 rum och kök	22

Dessutom har föreningen

1 hyreslokal/butikslokal

1 föreningslokal

Total tomtarea	1 344 m ²
Total bostadsarea	4 117 m ²
Total lokalarea	76 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 76m²

Årets taxeringsvärde	141 735 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 304 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 är delaktig i Samfälligheten Kv Abborren tillsammans med BRF Kanalpromenaden, BRF Skeppskajen och Kontorsbyggnaden Oasis. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garaget inkl P-platser. Föreningen är även delaktig i Ga tillsammans med BRF Kanalpromenaden, BRF Skeppskajen. Föreningens andel är 27 procent. Ga förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar av innergården, dagvatten mm.

(GA = Gemensamhetsanläggning)

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 49 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i 3 december 2023 och visar på ett underhållsbehov på 432 899 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 43 290 kr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 113 000 kr för underhållet.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gralén	Ordförande	2025
Monica Johansson	Ledamot	2025
Lila Klefter	Ledamot	2025
Torbjörn Mårtensson	Ledamot	2025
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helén Ivarsson	Suppleant	2025
Leif Folkesson	Suppleant	2025
Mats Nilsson	Suppleant	2025
Ramiz Bunjaku	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Annica Danielsson	Föreningsvald revisor	2025
Lone Stolt	Föreningsvald revisors suppleant	2025

Valberedningen

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Sandling Gralén	Valberedning	2025
Emil Hribsek	Valberedning	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en del byggposter påverkar ekonomin då föreningen avräknades 2024-06-30.

Under räkenskapsåret har I övrigt 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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 49 bostadsrätter upplåtna.

(IMD = Individuell måtnings deditering)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 715	278	-	-	-
Rörelsens intäkter	4 131	278	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-3 528	-725	0	-	-
Årets resultat	-3 528	-725	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	153	-118	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	40	-132	-	-	-
Balansomslutning	279 116	305 167	185 638	114 691	-
Årets kassaflöde	-2 799	2 307	-2 788	3 975	-
Soliditet %*	80	68	2	3	-
Likviditet %	8	54	1 598	688	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	99	-	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	3,3	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	864	67	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	296	51	2	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	296	51	2	-	-
Energikostnad kr/kvm*	148	37	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	30	3	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	27	3	-	-	-
Sparande kr/kvm*	36	-28	-	-	-
Ränta kr/kvm	528	22	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 633	12 696	43 401	26 380	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 866	12 931	44 202	26 867	-
Räntekänslighet %*	14,9	194,1	-	-	-
* obligatoriska nyckeltal					

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal. (Vilket är beslut enligt gällande regelverk)

Inflyttning i föreningen har pågått under 2023 och 2024 där av inte hel årsintäkt under dessa två år.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på grund avskrivningar samt att föreningen är nyprouderaseras med avslut på byggkostnader och ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 10% från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 557 000	0	0	13 667	-13 667	-724 688
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-724 688	724 688
Reservering underhållsfond				113 000	-113 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	20 943 000	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 527 933
Vid årets slut	228 500 000	0	0	126 667	-851 355	-3 527 933

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -738 355

Årets resultat -3 527 933

Årets fondreservering enligt stadgarna -113 000

Summa -4 379 289

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -4 379 289

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	3 714 829	278 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 908	
Summa		4 130 737	278 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 137 355	-213 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-588 571	-91 564
Personalkostnader	Not 6	-42 060	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 680 705	-606 233
Summa rörelsekostnader		-5 448 691	-911 406
Rörelseresultat		-1 317 954	-633 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 215	898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 212 194	-92 348
Summa finansiella poster		-2 209 979	-91 451
Resultat efter finansiella poster		-3 527 933	-724 688
Årets resultat		-3 527 933	-724 688



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	277 423 544	271 372 767
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	9 157 899
Summa materiella anläggningstillgångar		277 423 544	280 530 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	24 500	24 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 500	24 500
Summa anläggningstillgångar		277 448 044	280 555 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	20 943 500
Övriga fordringar	Not 14	610 220	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	362 710	174 178
Summa kortfristiga fordringar		972 930	21 117 678
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	695 009	3 494 217
Summa kassa och bank		695 009	3 494 217
Summa omsättningstillgångar		1 667 938	24 611 895
Summa tillgångar		279 115 982	305 167 060



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	228 500 000	207 557 000
Fond för yttre underhåll	126 667	13 667
Summa bundet eget kapital	228 626 667	207 570 667
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-851 355	-13 667
Årets resultat	-3 527 933	-724 688
Summa fritt eget kapital	-4 379 289	-738 355
Summa eget kapital	224 247 378	206 832 312
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 135 104
Summa långfristiga skulder	35 135 104	52 968 828
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 833 724
Förskott från kunder	Not 18	0
Leverantörsskulder	Not 19	756 084
Skatteskulder	Not 20	17 350
Övriga skulder	Not 21	593 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	533 208
Summa kortfristiga skulder	19 733 500	45 365 920
Summa eget kapital och skulder	279 115 982	305 167 060

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 317 954	-633 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 680 705	606 233
	2 362 751	-27 004
Erhållen ränta	2 215	898
Erlagd ränta	-2 212 194	-92 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 772	-118 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	20 144 748	-18 895 689
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-43 199 972	44 886 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 902 452	25 872 269
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-24 500
Investeringar i byggnader och mark	-9 731 482	-218 244 000
Investeringar i pågående byggnation	9 157 899	119 335 935
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-573 583	-98 932 565
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-266 172	0
Upptagna lån	0	-128 746 326
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	20 943 000	204 113 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 676 828	75 367 074
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 799 208	2 306 778
Likvida medel vid årets början	3 494 217	1 187 438
Likvida medel vid årets slut	695 009	3 494 217
Kassa och Bank BR	695 009	3 494 217



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
		100
Stomme och grund	Linjär	
Stomkomplettering och innevägg	Linjär	100
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster/dörrar	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	10

Markvärdet 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 (I årsavg ingår driften, värmekostnad samt kallvatten)	3 333 293	265 266
Hyror, lokaler	112 733	0
Vattenavgifter, (varmvatten)	38 899	0
Elavgifter	71 827	0
Kabel-tv-avgifter	112 572	8 964
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar Pant- överlåtelse- avgift	45 308	3 939
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Summa nettoomsättning	3 714 829	278 168

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	415 908	0
Summa övriga rörelseintäkter	415 908	0

**Ersättning till Bilpool 104 062kr, Avräkningspost från tidigare år 835kr samt Avräkning Riksbyggen 310 111kr (=1199830-1026 526+3721+133086)*

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-48 921	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 350	0
Försäkringspremier	-63 999	-10 240
Kabel- och digital-TV	-132 196	0
Återbäring från Riksbyggen	200	0
Serviceavtal	-29 483	-8 311
Obligatoriska besiktningar	-24 991	0
Bevakningskostnader	-9 530	0
Snö- och halkbekämpning	-52 209	-28 719
Förbrukningsinventarier	-13 742	0
Vatten	-134 812	-12 133
Fastighetsel	-229 916	-40 580
Uppvärmning	-254 307	-102 145
Sophantering och återvinning	-124 682	-11 481
Förvaltningsarvode drift	-1 418	0
Summa driftskostnader	-1 137 355	-213 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-388 600	-64 228
Lokalkostnader*	-104 062	0
Arvode, yrkesrevisorer	-42 625	-18 750
Kreditupplysningar	-474	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 301	-5 512
Telefon och porto	-2 832	-564
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-500
Bankkostnader	-2 820	-2 010
Övriga externa kostnader**	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-588 571	-91 564

*Bilpool kostnad (ersätts av Riksbyggen)

**Registrering av styrelsen

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 575	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 429	0
Sociala kostnader	-10 056	0
Summa personalkostnader	-42 060	0

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 680 705	-606 233
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 680 705	-606 233

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	898
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 381	0
Övriga ränteintäkter	834	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 215	898

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 212 194	-92 348
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 212 194	-92 348

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnad	218 244 000	0
Mark	53 735 000	53 735 000
Markanläggning	0	0
	271 979 000	53 735 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	9 731 482	218 244 000
	9 731 482	218 244 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	281 710 482	271 979 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början		
Akkumulerade avskrivningar		
Byggnad	-606 233	0
Mark	0	0
Markanläggning	0	0
Vid årets början	-606 233	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 680 705	-606 233
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 286 938	-606 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	277 423 544	271 372 767
Varav		
Byggnader	223 688 544	217 637 766
Mark	53 735 000	53 735 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	140 000 000	34 000 000
Lokaler	1 735 000	304 000
	141 735 000	34 304 000
Totalt taxeringsvärde	141 735 000	34 304 000
<i>varav byggnader</i>	<i>101 311 000</i>	
<i>varav mark</i>	<i>40 424 000</i>	<i>34 304 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde fastigheten Abborren 4+ Samf Kv Abborren	9 157 899	128 493 834
Årets anskaffning	573 583	98 908 066
Aktivering	-9 731 482	-218 244 000
Vid årets slut	0	9 157 899

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar*	24 500	24 500
Summa andra långfristiga fordringar	24 500	24 500

*Andelar i Riksbyggen

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	20 943 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	20 943 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	834	0
Momsfordringar	555 087	0
Andra kortfristiga fordringar	54 299	0
Summa övriga fordringar	610 220	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 679	63 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 460	96 341
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 485	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 086	13 838
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 710	174 178

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	695 009	3 494 217
Summa kassa och bank	695 009	3 494 217



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	52 968 828	53 235 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	-17 833 724	-266 172
Långfristig skuld vid årets slut	35 135 104	52 968 828

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,37%	2025-12-30	17 745 000,00	0,00	88 724,00	17 656 276,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-12-30	17 745 000,00	0,00	88 724,00	17 656 276,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2028-12-30	17 745 000,00	0,00	88 724,00	17 656 276,00
Summa			53 235 000,00	0,00	266 172,00	52 968 828,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 266 172 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste två åren är ca 266 172 kr och de närmsta tre tom fem åren 532 344 årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 17 656 276kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Förskott från kunder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	20 943 000
Summa förskott från kunder	0	20 943 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	756 084	23 698 078
Summa leverantörsskulder	756 084	23 698 078

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	17 350	0
Summa skatteskulder	17 350	0

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder*	581 100	9 029
Mottagna depositioner	38 000	0
Skuld för moms	-25 967	0
Summa övriga skulder	593 133	9 029

*Skuld till Riksbyggen för kommande momsutbetalning.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 056	0
Upplupna räntekostnader	0	92 348
Upplupna driftskostnader	11 088	28 719
Upplupna elkostnader	41 077	19 946
Upplupna vattenavgifter	13 876	10 777
Upplupna värmekostnader	33 323	37 087
Upplupna kostnader för renhållning	22 389	6 107
Upplupna revisionsarvoden	25 429	0
Upplupna styrelsearvoden	28 575	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 277	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	335 118	254 421
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 208	449 641

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	53 235 000	53 235 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Johan Gralén

Torbjörn Mårtensson

Monica Johansson

Lila Klefter

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2024-

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Annica Danielsson
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottshamnen, org.nr 769638-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottshamnen för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Annica Danielsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 22 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 Slottshamnen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Slottshamnen 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

