

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 1
Org nr: 722000-2013



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 1

Datum Tisdagen den 25 november 2025
Tid 18:00
Plats Ma2:s lokal

Dagordning

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) 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 skall 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - 1. Inga
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Innehållsförteckning

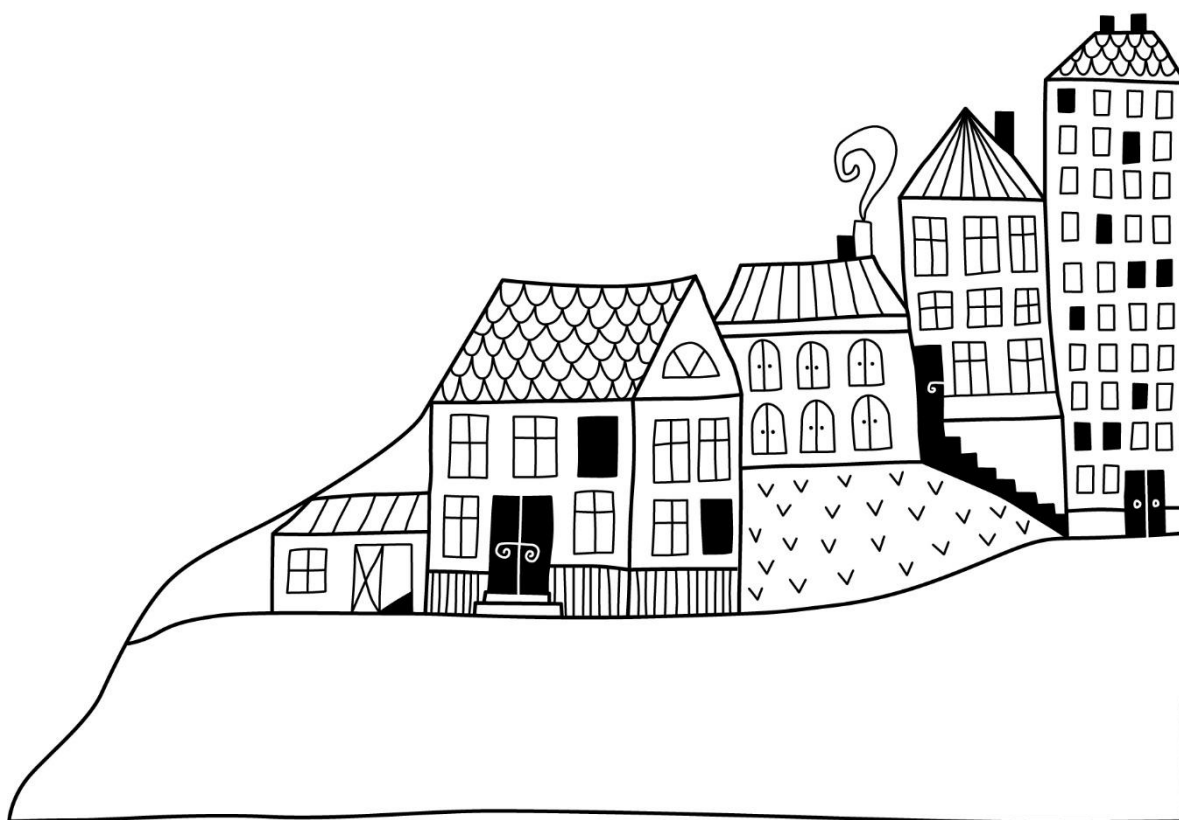
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Malmslätthuset nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 567 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vedgården 2 i Linköpings kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastighetens adress är Norrsättersgatan 3 A-B, Norrsättersgatan 5 A-B, Norrsättersgatan 7 A-B samt Norrsättersgatan 9 A-B i Linköpings kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom RB försäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
8	40	24	0	0	0	72

Total boarea: 4 396 m²

Total lokalarea: 390 m²

Årets taxeringsvärde: 61 043 000

Föregående års taxeringsvärde: 56 780 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköping. 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 128 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 1 531 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 503 tkr (314 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	Utfört år
Trapphus	2000
Fasader	2006
Miljöhus	2010
Lägenhetsdörrar	2010
Dränering ett hus	2014
Underhåll av tak	2015
Undercentral, tvättstugor	2016
Installationer	2017
Målning fönster, byte garageportar, målning p-platser	2017/2018
Laddstolpar	2019/2020
Asfaltering	2020/2021
Underhållsspolning kök	2020/2021
Grävning slukhål	2020/2021
Fönster	2021/2022
Relining	2021/2022
Målning källargolv	2021/2022
Ramper, byte ventiler	2023/2024

Planerat underhåll inom 5 år*	År
Målning trapphus, Byte låscylinder & kista, Byte värmekulvert & lagning asfalt	2025-2026
Byte DUC, tvättmaskin & torktumlare, målning källare & innerdörrar	2027-2028
Byte takplåt, hänggrännor, stuprör, taksäkerhet & plåtdetaljer	2028-2029
Uppmålning p-platser	2029-2030

* Preliminärt underhåll för de närmaste 5 åren uppgår till ca 6,1 Mkr.

Detta kan komma att revideras då underhållsplanen uppdateras årligen.

Planerat underhåll 5-10 år	År
Dränering husgrund, byte tvättutrustning, byte serviscentral	2030-2031
Målning gemensamma utrymmen	2031-2032
Byte tvättutrustning	2032-2033
Fasad, balkonger	2033-2034

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Thomasson	Ordförande	2025
Kasper Sjöström	Sekreterare	2026
Annika Nordén	Ledamot	2025
Ann-Britt Holmgren	Ledamot	2026
Lukas Söderholm	Ledamot	2025
Malin Masinovic	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Lundin	Suppleant	2025
Fredrik Andersson	Suppleant	2025
Kerstin Karling	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Angelica Ryding	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Forslund	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sören Staaf (Sammankallande)	2025	
Lisa Floxner	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att budgeten för det kommande verksamhetsåret antagits har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,7 % från och med 1 oktober 2025. Samtidigt har avgiften för kabel-tv (156 kr/månad) brutits ut från årsavgiften och redovisas som en separat post. Därtill har en avgift för bredband (60 kr/månad) tillkommit. Sammantaget motsvarar förändringarna en ökning av årsavgiften med cirka 5 %.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 894 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 058	3 864	3 449	2 992	2 872
Resultat efter finansiella poster	-117	-633	83	-5 747	-47
Soliditet %	-16	-16	-12	-15	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	89	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	894	848	757	654	623
Energikostnad kr/kvm	182	184	167	149	144
Sparande kr/kvm	118	35	87	135	91
Skuldsättning kr/kvm	4 935	5 002	5 068	3 669	1 195
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 373	5 445	5 518	3 994	1 301
Räntekänslighet %	6,0	6,4	7,3	6,1	2,1

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:

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -117 410 kr för verksamhetsåret 2024-07-01 till 2025-06-30. Detta är en tydlig förbättring jämfört med föregående års resultat på -633 468 kr, som främst påverkades av ökade räntekostnader, högre driftkostnader samt avskrivningar kopplade till ombyggnadsprojektet ventilation, fönster och relining.

Även årets resultat belastas av dessa kostnadsdrivande faktorer, om än i lägre omfattning.

För att bedöma föreningens långsiktiga kapacitet att finansiera planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt den 30-åriga underhållsplanen. Föreningens nuvarande sparande uppgår till 118 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade värdet på 314 kr/kvm. Detta innebär att sparandet ännu inte motsvarar planens nivå.

Som ett led i att stärka föreningens ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 5 % från och med den 1 oktober 2024, samt ytterligare en höjning motsvarande 5 % från den 1 oktober 2025. För att successivt nå upp till det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, hantera ökade kostnader och säkerställa ett positivt kassaflöde, kommer styrelsen även i budgetarbetet för 2026–2027 att analysera och vid behov justera både intäkter och kostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	249 983	855 225	-3 829 561	-633 468
Disposition enl. årsstämmobeslut			-633 468	633 468
Reservering underhållsfond		486 000	-486 000	
Årets resultat				-117 410
Vid årets slut	249 983	1 341 255	-4 949 029	-117 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 463 029
Årets resultat	-117 410
Årets fondreservering enligt stadgarna	-486 000
Summa	-5 066 439

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 066 439**

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	4 057 977	3 864 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 598	30 549
Summa rörelseintäkter		4 095 575	3 894 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 598 310	-2 651 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 129 438	-418 014
Personalkostnader	Not 6	-164 056	-121 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-684 009	-684 009
Summa rörelsekostnader		-3 575 814	-3 875 267
Rörelseresultat		519 761	19 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 481	13 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 652	-666 347
Summa finansiella poster		-637 171	-652 846
Resultat efter finansiella poster		-117 410	-633 468
Årets resultat		-117 410	-633 468



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 554 324	18 165 196
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	132 349	205 485
Summa materiella anläggningstillgångar		17 686 672	18 370 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 180 000	1 180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 180 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar		18 866 672	19 550 681
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22	13
Övriga fordringar		8 527	4 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	358 608	344 411
Summa kortfristiga fordringar		367 157	349 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 850 576	1 574 238
Summa kassa och bank		1 850 576	1 574 238
Summa omsättningstillgångar		2 217 733	1 923 652
Summa tillgångar		21 084 405	21 474 333



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 983	249 983
Fond för yttre underhåll		1 341 225	855 225
Summa bundet eget kapital		1 591 208	1 105 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 949 029	−3 829 562
Årets resultat		−117 410	−633 468
Summa fritt eget kapital		−5 066 439	−4 463 029
Summa eget kapital		−3 475 231	−3 357 821
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 062 087	2 393 409
Summa långfristiga skulder		5 062 087	2 393 409
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 556 852	21 544 882
Leverantörsskulder		318 013	311 011
Skatteskulder		9 041	7 643
Övriga skulder		923	2 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	612 720	573 038
Summa kortfristiga skulder		19 497 549	22 438 745
Summa eget kapital och skulder		21 084 405	21 474 333



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	519 761	19 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	684 009	684 009
	1 203 770	703 387
Erhållen ränta	15 699	10 421
Erlagd ränta	-655 484	-639 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	563 984	74 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 960	-15 785
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	52 666	290 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 690	349 084
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-10 416 573
Investeringar i pågående byggnation		8 944 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 471 943
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-319 352	-319 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 352	-319 352
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	276 338	-1 442 211
Likvida medel vid årets början	1 574 238	3 016 449
Likvida medel vid årets slut	1 850 576	1 574 238
Kassa och Bank BR	1 850 576	1 574 238

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.

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.

Ny redovisningsprincip där fast förvaltningsarvode redovisas under övriga externa kostnader i stället för driftkostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2062
Anslutningsavgifter	Rak	50	2056
Markanläggning	Rak	10	2030
Standardförbättringar	Rak	50	2049–2061
- Balkonger/takomlägg.	Rak	50	2049
- Badrum	Rak	50	2051
- Fasadrenovering	Rak	50	2059
- Dörrar	Rak	50	2061
- Återvinningshus	Rak	50	2054
- Torktumlare och tvättmaskiner	Rak	5	2025
- Belysning	Rak	10	2030
- Fönster	Rak	50	2073
- Ventilation	Rak	30	2054
Installationer			
Laddstolpar	Rak	10	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.
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	3 930 666	3 726 708
Hyror, lokaler	1 800	1 800
Hyror, garage	89 250	91 350
Hyror, p-platser	14 386	15 974
Elavgifter	1 738	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 149	28 264
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar (Öres- & kronutjämning)	-12	0
Summa nettoomsättning	4 057 977	3 864 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	37 598**	30 549*
Summa övriga rörelseintäkter	37 598	30 549

* Tillval fläktar, Återbäring elbilsladdning

** Ersättning rättgångskostnader, Återbäring elbilsladdning

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-116 775
Reparationer	-127 595	-175 067
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 558	-129 160
Försäkringspremier	-111 098	-96 526
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-137 831	-134 082
Återbäring från Riksbyggen	3 400	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 214	-19 348
Serviceavtal	0	-5 880
Obligatoriska besiktningar	-19 608	-19 142
Snö- och halkbekämpning	-71 760	-172 223
Förbrukningsinventarier	-10 073	-50 305
Fordons- och maskinkostnader	-2 250	0
Vatten	-118 198	-96 961
Fastighetsel	-133 284	-156 825
Uppvärmning	-620 298	-624 542
Sophantering och återvinning	-89 188	-111 916
Förvaltningsarvode drift (extradebiteringar)	-19 756*	-743 776
Summa driftskostnader	-1 598 310	-2 651 428

* Ändring redovisningsprincip där fast förvaltningsarvode bokas som övriga externa kostnader

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode (fast)	-1 028 234*	-276 526
Lokalkostnader	-3 615	-3 600
IT-kostnader	-2 205	0
Arvode, yrkesrevisor	-24 748	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-26 539	-25 167
Kreditupplysningar	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 906	-25 107
Representation	-7 108	-4 987
Kontorsmateriel	-1 706	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	0
Bankkostnader	-3 291	-3 317
Övriga externa kostnader	-8 237	-66 560
Summa övriga externa kostnader	-1 129 438	-418 014

* Ändring redovisningsprincip där fast förvaltningsarvode bokas som övriga externa kostnader

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 888
Styrelsearvoden	-21 168	-20 118
Sammanträdesarvoden	-82 518	-75 936
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 496	0
Övriga kostnadsersättningar	-48	0
Sociala kostnader	-30 827	-23 875
Summa personalkostnader	-164 056	-121 816

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 897 101	2 897 101
Mark	80 000	80 000
Standardförbättringar	20 719 143	10 302 570
Anslutningsavgifter	429 244	429 244
Markanläggning	200 464	200 464
	24 325 952	13 909 379
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (ventilation)	0	10 416 573
	0	10 416 573
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 325 952	24 325 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 848 508	-1 819 537
Anslutningsavgifter	-163 114	-154 529
Standardförbättringar	-4 055 583	-3 502 313
Markanläggningar	-93 550	-73 503
	-6 160 755	-5 549 882
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-28 971	-28 971
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 585	-8 585
Årets avskrivning standardförbättringar	-553 271	-553 271
Årets avskrivning markanläggningar	-20 046	-20 046
	-610 873	-610 873
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 771 628	-6 160 755
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 554 324	18 165 197
Varav		
Byggnader	1 019 622	1 048 593
Mark	80 000	80 000
Anslutningsavgifter	257 545	266 130
Standardförbättringar	16 110 289	16 663 560
Markanläggningar	86 868	106 914

Taxeringsvärden

Mark	17 043 000	18 293 000
Bostäder	44 000 000	38 000 000
Lokaler	0	487 000
Totalt taxeringsvärde	61 043 000	56 780 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg, installationer	456 360	456 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	456 360	456 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg, installationer	-250 875	-177 739
Årets avskrivningar	-250 875	-177 739
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg, installationer	-73 136	-73 136
Akkumulerade avskrivningar	-73 136	-73 136
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg, installationer	-324 011	-250 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-324 011	-250 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	132 349	205 485
Varav		
Inventarier och verktyg, installationer	132 349	205 485

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 007	7 225
Förutbetalda försäkringspremier	58 694	52 404
Förutbetalt förvaltningsarvode	262 189	251 928
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	33 718	32 854
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 608	344 411

Not 10 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	432 677	419 348
Transaktionskonto	1 417 899	1 154 890
Summa kassa och bank	1 850 576	1 574 238

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	23 618 939	23 938 291
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 352	-28 492
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 467 500	-21 516 390
Långfristig skuld vid årets slut	5 062 087	2 393 409

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-08-19	6 877 500,00	0,00	70 000,00	6 807 500,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-09-03	90 000,00	0,00	40 000,00	50 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-09-02	11 730 000,00	0,00	120 000,00	11 610 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-09-30	2 818 890,00	0,00	60 860,00	2 758 030,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2027-01-30	2 421 901,00	0,00	28 492,00	2 393 409,00
Summa			23 938 291,00	0,00	319 352,00	23 618 939,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 3 rörliga lån med slutbetalningsdag. Dessa redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår kommande år till 319 352 kr årligen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 738	0
Upplupna räntekostnader	75 246	81 078
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 643	0
Upplupna elkostnader	8 231	7 496
Upplupna vattenavgifter	9 649	8 673
Upplupna värmekostnader	25 719	24 012
Upplupna kostnader för renhållning	8 218	8 031
Upplupna revisionsarvoden	15 810	6 500
Upplupna styrelsearvoden	114 722	120 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 245	316 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	612 720	573 038

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte den 8 oktober 2025.

Linköping, datum enligt digital signering

Anton Thomasson

Kasper Sjöström

Annika Nordén

Lukas Söderholm

Ann-Britt Holmgren

Malin Masinovic

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Leif Forslund (Ersätter ordinarie)
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561537130

Dokument

Årsredovisning Rbf Malmslättshus 1 (24-25)
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-05 07:40:54 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2025-11-06 15:50:04 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Anton Thomasson (AT)
antonthomasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON THOMASSON"
Signerade 2025-11-05 08:30:47 CET (+0100)

Kasper Sjöström (KS)
kasper.sjostrom1990@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KASPER SJÖSTRÖM"
Signerade 2025-11-05 07:47:25 CET (+0100)

Annika Nordén (AN)
annika.norden_64@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Maria Nordén"
Signerade 2025-11-05 08:03:46 CET (+0100)

Lukas Söderholm (LS)
lukas.soderholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUKAS SÖDERHOLM"
Signerade 2025-11-05 18:12:06 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561537130

Ann-Britt Holmgren (AH)
annbrittholmgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Britt Kristina Holmgren"
Signerade 2025-11-05 17:44:07 CET (+0100)

Malin Masinovic (MM)
malin.masinovic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN MASINOVIC"
Signerade 2025-11-06 08:19:00 CET (+0100)

Leif Forslund (LF)
leifvera@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF FORSLUND"
Signerade 2025-11-06 12:59:00 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-06 15:50:04 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 RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖR MALMSLÄTTSHUS NR 1, org.nr 722000-2013.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖR MALMSLÄTTSHUS NR 1 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖR MALMSLÄTTSHUS NR 1 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signaturer.

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Carl Gustaf Henrik Hallgren

Auktoriserad revisor

Serienummer: 527d1d6df21366[...]d1c33fbb990d7

IP: 91.130.xxx.xxx

2025-11-06 14:49:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: HLO3T-WOK1V-9ZD12-QKONR-8Q7NN-H7D7U

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 1, organisationsnummer 722000-2013

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 enligt digital signering

Leif Forslund
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561537990

Dokument

Rapport föreningsrevisor Ma1 (24-25)

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-11-05 07:44:36 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)

Färdigställt 2025-11-05 08:36:53 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Leif Forslund (LF)

leifvera@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
FORSLUND"

Signerade 2025-11-05 08:36:53 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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 1 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

