

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

SBC:s Bostadsrättsförening Malin  
Org nr: 716456-9381



---

# 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBC:s  
Bostadsrättsförening Malin får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 418 537 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-04-02.  
Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-reglerna). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 129 % till 83 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malin 1 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 10 stycken parhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Malins väg i Borlänge. Det finns även en gemensamhetslokal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	20
Total tomtarea	11 489 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 466 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	21 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 860 000 kr



Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Borlänge Energi AB	Fiber

#### 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 63 tkr och planerat underhåll för 183 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades i februari 2025. Avsättningsbehovet på evig tid är 575 tkr/år. Avsättning har skett med 300 tkr vilket är lägre än underhållsplanen. Detta med tanke på kommande lagkrav gällande övergång till redovisningssystem K3.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värme	2010
Målning fasad	2012
Byte ventilation	2012
Ventilation/Värmesystem	2016
Målning och byte av vindskivor	2016
Installationer	2018
Huskropp utvändigt	2018
Dränering	2019
Målning balkonger m.m	2019
Trätrappor	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Carport	63 998
Trapp och stödmur	119 000



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marianne Tegelgård	Ordförande	2025
Lisa Reuterwall	Sekreterare	2026
Anders Nilsson Hallqvist	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anja Lenner	Suppleant	2026
Kristoffer Molinder	Suppleant	2026
Oscar Gozzi	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större varmvattenläcka pågått från cirka mars till december vilket belastar resultatet. Utöver detta 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 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5,4 % samt 2024-09-01 med 6,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 829	1 694	1 597	1 536	1 444
Resultat efter finansiella poster*	-404	105	-722	-1 557	29
Resultat exkl avskrivningar	-109	400	-427	-1 262	278
Balansomslutning	16 775	17 486	17 824	17 845	17 819
Årets kassaflöde	-430	-54	267	-1 057	-164
Soliditet %*	18	20	19	23	32
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	83	153	149	128	281
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	20	41	9	281
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	83	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	738	685	646	621	583
Driftkostnader kr/kvm	498	257	666	1 121	446
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	424	245	217	357	334
Energikostnad kr/kvm*	277	130	103	109	107
Sparande kr/kvm*	30	175	276	253	224
Ränta kr/kvm	197	184	80	50	50
Skuldsättning kr/kvm*	5 397	5 557	5 717	5 472	4 822
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 397	5 557	5 717	5 472	4 822
Räntekänslighet %*	7,3	8,1	8,9	8,8	8,3

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Kraftigt ökade kostnader för vatten och fjärrvärme på grund av långvarig varmvattenläcka samt högre kostnader för reparationer.

Föreningen har gjort flera höjningar som varit nödvändiga och planerar fortsatt höjningar de kommande åren. Ett kommande lagförslag innebär att föreningen behöver gå över till K3 och man kommer då inom några år att vända den balanserade förlusten då avsättning till underhållsfonden blir lägre.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 362 000	602 500	-600 406	105 224
Disposition enl. årsstämmobeslut			105 224	-105 224
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-182 998	182 998	
Årets resultat				-404 200
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 362 000</b>	<b>719 502</b>	<b>-612 184</b>	<b>-404 200</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-495 182
Årets resultat	-404 200
Årets fondreservering	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 998
<b>Summa</b>	<b>-1 016 385</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 016 385

### *Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	-404 200
Avsättning till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	182 998
<b>Årets resultat när fondförändring beaktas</b>	<b>-521 202</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 828 835	1 694 321
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 828 835</b>	<b>1 694 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 227 949	-634 951
Övriga externa kostnader	Not 4	-190 254	-171 685
Personalkostnader	Not 5	-49 939	-47 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-295 212	-295 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 763 354</b>	<b>-1 148 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>65 481</b>	<b>545 423</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 111	14 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-486 793	-454 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-469 682</b>	<b>-440 199</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-404 200</b>	<b>105 224</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-404 200</b>	<b>105 224</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	16 051 268	16 317 480
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	58 000	87 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 109 268</b>	<b>16 404 480</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 109 268</b>	<b>16 404 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 116
Övriga fordringar		14 677	12 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 576	97 874
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 253</b>	<b>117 138</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	534 655	964 747
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>534 655</b>	<b>964 747</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>665 908</b>	<b>1 081 885</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 775 176</b>	<b>17 486 365</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	3 362 000	3 362 000	
Fond för yttre underhåll	719 502	602 500	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 081 502</strong>	<strong>3 964 500</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-612 184	-600 406	
Årets resultat	-404 200	105 224	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-1 016 385</strong>	<strong>-495 182</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 065 117</strong>	<strong>3 469 318</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 312 370	8 608 010
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>8 312 370</strong>	<strong>8 608 010</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 995 640	5 095 640
Leverantörsskulder		133 067	45 792
Skatteskulder		11 367	21 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	257 614	246 440
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>5 397 688</strong>	<strong>5 409 037</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>16 775 176</strong>	<strong>17 486 365</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	65 481	545 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295 212	295 212
	<b>360 693</b>	<b>840 635</b>
Erhållen ränta	17 111	14 534
Erlagd ränta	-493 696	-470 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-115 891</b>	<b>385 038</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 115	-11 822
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	95 554	-31 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-34 452</b>	<b>341 519</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-395 640	-395 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-395 640</b>	<b>-395 640</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-430 092	-54 121
Likvida medel vid årets början	964 747	1 018 868
Likvida medel vid årets slut	534 655	964 747
Kassa och Bank BR	534 655	964 747

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	131
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Installation FTX	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 820 048	1 688 544
Övriga ersättningar	8 787	5 777
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 828 835</b>	<b>1 694 321</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-182 998	-31 500
Reparationer	-62 975	-7 095
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 550	-148 950
Försäkringspremier	-72 550	-60 710
Digitala tjänster	-15 900	-27 000
Obligatoriska besiktningar (energideklaration och lekplats)	-13 325	-1 238
Snö- och halkbekämpning	-26 684	-37 494
Förbrukningsmaterial	-6 908	0
Fordons- och maskinkostnader	-1 056	0
Vatten	-210 688	-76 166
Fastighetsel	-8 298	-9 836
Uppvärmning	-465 017	-234 963
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 227 949</b>	<b>-634 951</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-146 326	-133 683
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-16 050
Övriga förvaltningskostnader	-15 560	-13 428
Kreditupplysningar	-170	-1 537
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 573	-4 988
Bankkostnader	-2 375	-2 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-190 254</b>	<b>-171 685</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-38 000	-37 151
Sociala kostnader	-11 939	-9 899
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 939</b>	<b>-47 050</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-220 065	-220 065
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 147	-46 147
Avskrivning Installationer	-29 000	-29 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-295 212</b>	<b>-295 212</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-486 720	-454 366
Räntekostnader till kreditinstitut	-73	-367
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-486 793</b>	<b>-454 733</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 956 930	28 956 930
Mark	138 850	138 850
Tillkommande utgifter	1 384 400	1 384 400
	<b>30 480 180</b>	<b>30 480 180</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 480 180</b>	<b>30 480 180</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 024 260	-13 804 195
Tillkommande utgifter	-138 440	-92 293
	<b>-14 162 700</b>	<b>-13 896 488</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-220 065	-220 065
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-46 147	-46 147
	<b>-266 212</b>	<b>-266 212</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 428 912</b>	<b>-14 162 700</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 051 267</b>	<b>16 317 480</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 712 604	14 932 670
Mark	138 850	138 850
Tillkommande utgifter	1 199 813	1 245 960
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	21 540 000	15 340 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 540 000</b>	<b>15 340 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 680 000</i>	<i>11 240 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 860 000</i>	<i>4 100 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	16 141	16 141
Installationer	290 000	290 000
	<b>306 141</b>	<b>306 141</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>306 141</b>	<b>306 141</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-16 141	-16 141
Installationer	-203 000	-174 000
	<b>-219 141</b>	<b>-190 141</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-29 000	-29 000
	<b>-29 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>58 000</b>	<b>87 000</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	58 000	87 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 250	72 550
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 326	25 324
	<b>116 576</b>	<b>97 874</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB)	366 546	549 477
Transaktionskonto	168 109	415 270
	<b>534 655</b>	<b>964 747</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 308 010	13 703 650
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-195 640	-395 640
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 800 000	-4 700 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 312 370</b>	<b>8 608 010</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,63%	2025-04-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-09-30	4 000 000,00	0,00	200 000,00	3 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-09-30	1 953 650,00	0,00	145 640,00	1 808 010,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2026-12-01	4 750 000,00	0,00	50 000,00	4 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 703 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>395 640,00</b>	<b>13 308 010,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 4 800 000 kr 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	43 429	50 332
Upplupna driftskostnader	4 631	6 080
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 288	0
Upplupna elkostnader	666	859
Upplupna vattenavgifter	14 271	7 931
Upplupna värmekostnader	50 816	35 510
Upplupna revisionsarvoden	16 250	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400	3 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 864	127 105
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>257 614</b>	<b>246 440</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 491 344	14 491 344

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens underskrifter har lämnats digitalt, se nedan**

Borlänge

*Marianne Tegelgård*

*Lisa Reuterwall*

*Anders Nilsson Hallqvist*

**Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan.**

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SBC:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALIN, org. nr 716456-9381

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBC:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALIN för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 SBC:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALIN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

---

# 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).

## 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.

## 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.

## 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.

---

# SBC:s Bostadsrättsförening

## Malin

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för SBC:s Bostadsrättsförening Malin 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](http://www.riksbyggen.se)

