

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 1
Org. nr: 746000-8142

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av generellt ökade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 24%.

Kommande verksamhetsår villkorsändras alla föreningens fyra lån, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 172 % till 214 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 13 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Regementsgatan 98 i Malmö.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 515 tkr.

HN
H
JP
JA
SA
U
J

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	40
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	1 914 m²
Total bostadsarea	3 434 m²
Total lokalaria	11 m²
Årets taxeringsvärde	72 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Energitjänster
Riksbyggen	Underhållsplan
Lars Hansson i Skåne AB	Fastighetsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trädgårdsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trappstäd
Schindler Hiss AB	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NA", "AA", "SAC", and "DR".

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 108 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 826 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 240 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 826 tkr (240 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Relining	2006
Fasadrenovering	2010
Fönsterbyte	2011
Gemensam el	2013
Ny fjärrvärmväxlare	2013
Fönsterbyte	2014
Cykelförråd och miljöhus	2015
Passagesystem och porttelefon	2015
Injustering värmesystem	2015
Målning styrelserum	2016
Spolning av avlopp	2016
Stenläggning gård, gjutning stödmur och nya räcken källartrappa	2016
Byte belysning i trapphusen	2018
Oljat portarna	2018
Renoverat samtliga hissar	2018
Bytt stuprör	2018
Puts och målning av sockel	2019
Målning av trapphus Regementsg. 98 A & C	2019-2020
Modernisering hissar	2022
Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Luftavfuktare	99 637

HR
HN
AA
JH

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Ånell	Ordförande	2026
Alvin Andersson	Ledamot	2026
Ulla Örnåge	Ledamot	2025
Ulla Dahlman	Ledamot	2025
Henrik Nilsson	Ledamot	2025
Helena Fremle	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Therese Melén	Suppleant	2025
Carolina Barros Avalos	Suppleant	2025
Johan Isevik	Suppleant	2025
Malin Rauhala	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025
Stefan Radow	Föreningsrevisor	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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande energiaktiviteter är genomförda. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att få en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

HW
B
JP
JP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 238	3 159	2 902	2 870	2 816
Rörelsens intäkter	3 239	3 160	2 908	2 879	2 827
Resultat efter finansiella poster*	14	204	-1 917	173	146
Årets resultat	14	204	-1 917	173	146
Resultat exkl. avskrivningar	271	462	-1 639	461	434
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-555	-287	-2 352	-149	-219
Balansomslutning	13 825	14 355	14 482	14 916	14 698
Årets kassaflöde	-288	78	-150	506	89
Soliditet %*	49	47	45	57	57
Likviditet %	24	172	42	53	90
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	99	99	99
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	923	898	840	828	812
Driftkostnader kr/kvm	712	645	1 215	601	590
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	683	645	606	601	548
Energikostnad kr/kvm*	316	305	249	229	204
Underhållsfond kr/kvm	521	310	92	495	318
Reservering till underhållsfond kr/kvm	240	217	207	177	190
Sparande kr/kvm*	108	134	134	134	169
Ränta kr/kvm	51	49	29	20	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 862	1 918	2 118	1 607	1 700
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 868	1 924	2 125	1 612	1 705
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,5	1,9	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LN", "JA", "JF", "AA", "B", and "SC".

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.

HN
AKC
Skeja

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 200	10 350 419	1 067 171	-4 893 888	203 792
Disposition enl. årsstämmobeslut				203 792	-203 792
Reservering underhållsfond			826 000	-826 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-99 637	99 637	
Överföring från uppskrivningsfonden		-113 699		113 699	
Årets resultat					13 642
Vid årets slut	51 200	10 236 720	1 793 534	-5 302 760	13 642

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 576 398
Årets resultat	13 642
Årets fondreservering enligt stadgarna	-826 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 637
Summa	-5 289 119

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-5 289 119

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

HW JTF
AA BO J

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 237 973	3 159 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	580	240
Summa rörelseintäkter		3 238 553	3 159 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 452 560	-2 221 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 791	-217 636
Personalkostnader	Not 6	-113 430	-105 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 828	-257 829
Summa rörelsekostnader		-3 064 609	-2 803 136
Rörelseresultat		173 944	356 370
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 530	14 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-175 832	-168 631
Summa finansiella poster		-160 302	-152 579
Resultat efter finansiella poster		13 642	203 792
Årets resultat		13 642	203 792

HF
HN
SK

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 007 627	12 265 456
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 007 627	12 265 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Ågarintressen i övriga företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		12 097 627	12 355 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	47 579
Övriga fordringar		60 465	15 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	403 852	385 405
Summa kortfristiga fordringar		464 317	448 946
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 263 135	1 550 659
Summa kassa och bank		1 263 135	1 550 659
Summa omsättningstillgångar		1 727 452	1 999 605
Summa tillgångar		13 825 079	14 355 060

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	51 200	51 200
Uppskrivningsfond	10 236 720	10 350 419
Fond för yttre underhåll	1 793 533	1 067 171
Summa bundet eget kapital	12 081 454	11 468 789
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 302 760	-4 893 888
Årets resultat	13 642	203 792
Summa fritt eget kapital	-5 289 119	-4 690 096
Summa eget kapital	6 792 335	6 778 693
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Summa långfristiga skulder	0	6 416 265
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 416 265
Leverantörsskulder	115 986	382 187
Skatteskulder	9 416	12 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	491 077
Summa kortfristiga skulder	7 032 744	1 160 102
Summa eget kapital och skulder	13 825 079	14 355 060

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MF", "AN", and "SC".

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	173 944	356 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257 828	257 829
	431 772	614 199
Erhållen ränta	15 530	16 053
Erlagd ränta	-175 855	-168 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 447	461 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 371	-53 353
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-353 067	359 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-96 992	768 141
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-190 532	-1 611 722
Upptagna lån	0	921 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 532	-690 222
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-287 524	77 919
Likvida medel vid årets början	1 550 659	1 472 740
Likvida medel vid årets slut	1 263 135	1 550 659
Kassa och Bank BR	1 263 135	1 550 659

Handwritten signature and initials in blue ink.

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. Räkna 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
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Terrastak	Linjär	40
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Cykelförråd och miljöhus	Linjär	10
Övriga standardförbättringar	Linjär	25
Gemensam el	Linjär	10
Cykelskjul	Linjär	15
Porttelefon	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

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*	2 459 844	2 411 676
Hyror, övriga	10 200	8 927
Bränsleavgifter, bostäder	502 116	502 116
Elavgifter	206 605	170 905
Övriga avgifter	4 100	6 791
Övriga ersättningar**	20 828	18 846
Övriga sidointäkter	34 280	40 005
Summa nettoomsättning	3 237 973	3 159 266

*I årsavgiften ingår bland annat vatten och avfallshantering

**Pant- och överlåtelseintäkter

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	580	240
Summa övriga rörelseintäkter	580	240

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-99 637	0
Reparationer	-107 544	-59 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 800	-95 340
Tomträttsavgäld	-516 278	-515 100
Försäkringspremier	-62 647	-52 206
Kabel- och digital-TV	-42 652	-40 071
Återbäring från Riksbyggen	200	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 757	0
Serviceavtal	-11 114	-7 329
Obligatoriska besiktningar	-43 004	-30 058
Snö- och halkbekämpning	-14 938	0
Förbrukningsinventarier	-1 691	-14 307
Fordons- och maskinkostnader	-278	0
Vatten	-201 408	-188 560
Fastighetsel	-365 578	-326 110
Uppvärmning	-522 443	-535 432
Sophantering och återvinning	-12 410	-47 553
Förvaltningsarvode drift*	-347 582	-311 975
Summa driftskostnader	-2 452 560	-2 221 938

*Fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 948	-150 564
IT-kostnader	-2 880	-4 800
Arvode, yrkesrevisor	-29 750	-28 313
Övriga förvaltningskostnader	-7 286	-8 698
Kreditupplysningar	-1 778	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 039	-16 275
Representation	-3 737	-4 268
Telefon och porto	0	-1 185
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-82	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	0
Bankkostnader	-3 525	-3 533
Övriga externa kostnader	-19 247	0
Summa övriga externa kostnader	-240 791	-217 636

Handwritten signatures and initials: HW, WDP, AF, SE.

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-92 000	-85 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-3 000
Sociala kostnader	-19 430	-17 733
Summa personalkostnader	-113 430	-105 733

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-113 699	-113 699
Avskrivningar tillkommande utgifter	-144 130	-144 130
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-257 828	-257 829

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	1 800
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	1 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 217	13 979
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	8
Övriga ränteintäkter	197	265
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 530	14 253

AA
HN
JAF
B
FD
JF

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-175 832	-168 599
Övriga räntekostnader	0	-32
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-175 832	-168 631

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	552 376	552 376
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	7 748 975	7 748 975
	8 649 140	8 649 140
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 649 140	8 649 140

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-552 376	-552 376
Standardförbättringar	-6 181 727	-6 037 597
	-6 734 103	-6 589 973

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-144 130	-144 130
	-144 130	-144 130

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar byggnad	11 500 000	11 500 000
Ingående avskrivningar uppskrivning byggnad	-1 149 581	-1 035 883
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-113 699	-113 699
	10 236 720	10 350 418

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	0	0
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	1 423 118	1 567 248
Uppskrivning byggnad	10 236 720	10 350 419

Taxeringsvärden

Bostäder	72 000 000	72 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	72 000 000	72 000 000
varav byggnader	38 000 000	38 000 000
varav mark	34 000 000	34 000 000

Handwritten signatures and initials:
K.P. HW
HF
H. J. C. C.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner	186 187	186 187
	186 187	186 187
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 187	186 187
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-186 187	-186 187
	-186 187	-186 187
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-186 187	-186 187
	-186 187	-186 187
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-186 187	-186 187
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	90 000	90 000
Summa ägarintressen i övriga företag	90 000	90 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt debiterade elavgifter	52 814	48 756
Förutbetalda försäkringspremier	70 166	62 647
Förutbetalda driftkostnader	0	5 757
Förutbetalda renhållning	5 482	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	263	10 695
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	11 861	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 715	0
Förutbetalda tomträttsavgäld	257 550	257 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 852	385 405

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 388	17
Bankmedel	526 404	511 187
Transaktionskonto	734 342	1 039 455
Summa kassa och bank	1 263 135	1 550 659

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "JA", "H", "JP", and a large circular stamp with "KOP" inside.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 416 265	6 606 797
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 532	-190 532
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 225 733	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 416 265

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor:

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,13%	2025-04-28	1 833 220,00	0,00	37 240,00	1 795 980,00
SEB	4,31%	2025-04-28	1 296 702,00	0,00	43 292,00	1 253 410,00
SEB	0,81%	2025-09-28	666 875,00	0,00	110 000,00	556 875,00
SEB	1,44%	2025-01-28	2 810 000,00	0,00	0,00	2 810 000,00
Summa			6 606 797,00	0,00	190 532,00	6 416 265,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla alla sina lån, därför betraktas lånesumman 6 416 265 kr inklusive amorteringen på 190 532 kr som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 225 733 kr inom två till fem år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 948	25 686
Upplupna räntekostnader	962	985
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 344	0
Upplupna elkostnader	35 442	37 565
Upplupna vattenavgifter	52 026	47 530
Upplupna värmekostnader	68 877	75 939
Upplupna kostnader för renhållning	3 258	4 850
Upplupna revisionsarvoden	27 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	88 950	83 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 996	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 276	275 372
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 077	575 175

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HN", "SK", and "HJF".

Not 18 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2024-12-31

2023-12-31

7 622 000

7 622 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

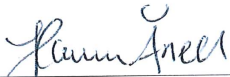
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

WSD MF
W JF

Styrelsens underskrifter

7/4 2025 Malmö
Ort och datum


Hanna Ångell
Ordförande


Ulla Örbåge

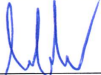

Helena Fremle


Ulla Dahlman


Alvin Andersson


Henrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2025- 04-25
Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR


Stefan Radow
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
Org.nr. 746000-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Föreningsrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2025 -04-25

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Stefan Radow
Föreningsrevisor

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.

RB BRF Malmöhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmöhus 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

