

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 30
Org nr: 716406-8178

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 30 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 till
2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-04-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 922 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Körsångaren 1, Körledaren 1 och 2 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 131 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979/80. Fastigheternas adress är Lindeborgsgatan i Malmö

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättsförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 782 580 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	40
4 rum och kök	30
5 rum och kök	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	133
P-platser	36

Total tomtarea	38 330 m ²
Total bostadsarea	13 041 m ²
Total lokalarea	1 330 m ²
Årets taxeringsvärde	147 664 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 664 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsservice
Ståhls	Grönyteskötsel
Telia Sverige AB	Data, tv & telefoni
Va syd, Stena recycling & Ragnsells	Sopphantering

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 436 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan är aktuell och reviderades senast i maj 2024. Den visar i snitt på ett underhållsbehov på 1 169 tkr per år. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 4 107 tkr (286 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 169 tkr (81 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av loftgångskonsoller	2010/11	
Målning	2012/13	
Hängrännor, stuprör	2013	
Kulvertar	2012/13/14/15	
Målning kupor och vindskivor	2014	
Inklädnad ventilationshuvar	2014	
Markarbete cykelparkering	2014	
Byte takfläktar	2015	
Huskropp utvändigt, plåtarbeten	2015	
Asfaltering	2015	
Uppfräschning styrelserum	2016	
Byte stolparmaturer	2016	
Omfogning fasad	2016	
Byte ledningar i mark	2016	
Tilläggsisolering	2017	
Byte av fjärrvärmewäxlar	2017	
Spolning och filmning av ledningar	2020	
Renovering av dag och spillvattenledningar	2022/2023	
Garageramp	2022/2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	90 097
Installationer	35 879



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Lindqvist	Ordförande	2026
Anna Karin Apelgren	Vice ordförande	2025
Jan-Erik Andersson	Ledamot	2025
Mikael Lindström	Ledamot	2026
Timmy Ek	Ledamot	2026
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Olsson	Suppleant	2025
Vidar Christiansen	Suppleant	2026
Annie Friberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Lars Kotte	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jan Wojnicki	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bo Nilsson	2025	
Tony Rosenlöw	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens omfattande investering om klimatskal fortgått.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 732 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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	12 351	11 694	10 542	10 195	9 994
Rörelsens intäkter	12 397	11 865	10 644	10 341	10 098
Resultat efter finansiella poster*	2 464	502	1 612	1 739	3 103
Årets resultat	2 464	502	1 612	1 739	3 103
Resultat exklusive avskrivningar	3 386	3 959	2 091	2 199	3 562
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	2 217	2 881	-1 582	-1 163	457
Balansomslutning	72 130	41 571	41 093	39 786	37 712
Årets kassaflöde	-4 334	-904	1 837	2 035	-5 609
Soliditet %*	36	57	56	54	52
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	130	522	637	**	**
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	63	63	110	472	497
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	95	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	859	772	746	730
Driftkostnader kr/kvm	454	498	523	480	377
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	445	457	393	401	364
Energikostnad kr/kvm*	222	195	197	185	157
Underhållsfond kr/kvm	1 434	1 356	1 312	1 161	982
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	83	282	258	238
Sparande kr/kvm*	269	313	291	248	286
Ränta kr/kvm	96	25	23	23	27
Skuldsättning kr/kvm*	3 166	1 212	1 232	1 251	1 270
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 166	1 212	1 232	1 251	1 270
Räntekänslighet %*	3,5	1,4	1,6	1,7	1,7

* obligatoriska nyckeltal

**nyckeltal fanns ej tidigare år

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.

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	2 737 964	17 654 481	2 679 263	502 129
Disposition enl. årsstämmobeslut			502 129	−502 129
Reservering underhållsfond		1 169 000	−1 169 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−125 976	125 976	
Årets resultat				2 463 918
Vid årets slut	2 737 964	18 697 505	2 138 368	2 463 918

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 181 392
Årets resultat	2 463 918
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 169 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 976
Summa	4 602 287

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 602 287**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 351 355	11 694 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 878	170 163
Summa		12 397 233	11 864 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 892 798	-6 485 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 065 240	-1 137 780
Personalkostnader	Not 6	-167 421	-183 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 047	-3 456 604
Summa rörelsekostnader		-9 047 506	-11 263 512
Rörelseresultat		3 349 727	601 082
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 930
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	365 772	227 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 251 581	-330 369
Summa finansiella poster		-885 809	-98 952
Resultat efter finansiella poster		2 463 918	502 129
Årets resultat		2 463 918	502 129



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 549 825	24 373 712
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	477 629	575 789
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	40 500 000	5 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		64 527 455	29 949 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	196 500	196 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 500	196 500
Summa anläggningstillgångar		64 723 955	30 146 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	23 238
Övriga fordringar	Not 16	85 489	89 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 076 361	734 933
Summa kortfristiga fordringar		1 161 910	847 283
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 244 103	10 577 870
Summa kassa och bank		6 244 103	10 577 870
Summa omsättningstillgångar		7 406 013	11 425 153
Summa tillgångar		72 129 967	41 571 155



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 737 964	2 737 964
Fond för yttre underhåll	18 697 505	17 654 481
Summa bundet eget kapital	21 435 469	20 392 445
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 138 368	2 679 263
Årets resultat	2 463 918	502 129
Summa fritt eget kapital	4 602 287	3 181 392
Summa eget kapital	26 037 755	23 573 837
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	34 425 000
Summa långfristiga skulder		34 425 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 862 064
Leverantörsskulder	Not 20	3 355 435
Skatteskulder	Not 21	15 011
Övriga skulder	Not 22	4 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 429 930
Summa kortfristiga skulder		11 667 212
Summa eget kapital och skulder	72 129 967	41 571 155

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 349 727	601 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	922 047	3 456 604
	4 271 774	4 057 685
Erhållen ränta	365 772	231 417
Erlagd ränta	-1 219 387	-307 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 418 159	3 982 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-314 626	161 635
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 585 880	202 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 689 413	4 346 451
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-35 500 000	-5 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 500 000	-5 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 859 580	-250 000
Upptagna lån	29 336 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 476 820	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 333 767	-903 549
Likvida medel vid årets början	10 577 870	11 481 419
Likvida medel vid årets slut	6 244 103	10 577 870

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



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal kvarvarande år
Stomme	Linjär	81
Balkonger	Linjär	20
Elinstallationer	Linjär	19
Entrepertier	Linjär	17
Fasad	Linjär	27
Inre ytskick	Linjär	15
Tvättstugeutrustning	Linjär	11
Vatten och avlopp	Linjär	30
Värmesystem	Linjär	18

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 554 052	8 846 388
Hyror, garage	432 300	432 300
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-43
Bränsleavgifter, bostäder	1 795 356	1 840 296
Kabel-tv-avgifter	517 188	517 188
Övriga lokalintäkter	0	16 000
Övriga ersättningar (<i>intäkter för pant, överlåtelser samt andrahandsuthyrning</i>)	33 469	23 108
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-6
Summa nettoomsättning	12 351 355	11 694 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	129 720
Övriga rörelseintäkter	45 878	40 443
Summa övriga rörelseintäkter	45 878	170 163

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-125 976	-535 436
Reparationer	-435 628	-583 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 174	-238 799
Tomträttsavgäld	-782 580	-782 580
Försäkringspremier	-243 461	-202 884
Kabel- och digital-TV	-570 969	-562 107
Återbäring från Riksbyggen	1 100	12 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 942	-8 751
Serviceavtal	-34 815	-47 859
Obligatoriska besiktningar	-6 271	-7 042
Bevakningskostnader	0	-9 431
Snö- och halkbekämpning	-78 843	-79 032
Statuskontroll	-34 063	-11 018
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 768
Förbrukningsinventarier	-61 655	-90 306
Fordons- och maskinkostnader	-2 783	-10 271
Vatten	-640 625	-544 708
Fastighetsel	-464 835	-429 491
Uppvärmning	-1 791 647	-1 828 851
Sophantering och återvinning	-163 720	-259 942
Förvaltningsarvode drift*	-200 911	-257 983
<i>*Avser fastighetsskötsel mm</i>		
Summa driftskostnader	-5 892 798	-6 485 346



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-23 000	0
Förvaltningsarvode administration	-1 084 082	-1 030 351
Lokalkostnader	-3 000	0
Hyra inventarier & verktyg	-4 111	-4 485
Annonsering och reklam	-3 000	-3 000
IT-kostnader	-18 946	-14 187
Arvode, yrkesrevisorer	-25 125	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-50 663	-19 597
Kreditupplysningar	-4 720	-2 541
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 103	-14 438
Representation	-14 672	-20 937
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-5 502	-5 502
Bankkostnader	-7 501	-4 054
Övriga externa kostnader	-791 125	0
Summa övriga externa kostnader	-2 065 240	-1 137 780

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-12 074	-24 147
Styrelsearvoden	-90 000	-87 950
Sammanträdesarvoden	-24 300	-23 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 173	-9 172
Övriga kostnadsersättningar	-449	-2 700
Övriga personalkostnader	0	-4 000
Sociala kostnader	-28 426	-32 563
<i>Föreningen har en timanställd personal</i>		
Summa personalkostnader	-167 421	-183 783

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-823 887	-3 358 443
Avskrivning Maskiner och inventarier	-98 161	-98 161
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-922 047	-3 456 604

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 930
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 930

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	363 077	3 401
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 305	218
Övriga ränteintäkter	1 390	223 868
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	365 772	227 487

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 252 106	-330 028
Övriga räntekostnader	525	-341
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 251 581	-330 369

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 812 522	45 812 522
Byggnadsinventarier		
	45 812 522	45 812 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 812 522	45 812 522

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 438 809	-18 080 366
	-21 438 809	-18 080 366

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-823 887	-3 358 443
	-823 887	-3 358 443

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 262 695	-21 438 809
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	23 549 825	24 373 712
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	144 600 000	144 600 000
Lokaler	3 064 000	3 064 000

Totalt taxeringsvärde

	147 664 000	147 664 000
<i>varav byggnader</i>	<i>110 814 000</i>	<i>110 814 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 850 000</i>	<i>36 850 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 792 901	1 792 901
	1 792 901	1 792 901
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 792 901	1 792 901
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 118 951	-1 118 951
	-1 118 951	-1 118 951
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-98 161	-98 161
	-98 161	-98 161
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 315 273	-1 217 112
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 315 273	-1 217 112
Restvärde enligt plan vid årets slut	477 629	575 789
Varav		
Maskiner och inventarier	477 629	575 789

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Klimatskal så som tak, fönster och fasad	40 500 000	5 000 000
Vid årets slut	40 500 000	5 000 000

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar Riksbyggen	196 500	196 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	196 500	196 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	23 238
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	23 238

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	85 489	83 558
Momsfordringar	0	5 555
Summa övriga fordringar	85 489	89 113



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	272 676	243 461
Förutbetalt förvaltningsarvode	337 625	20 450
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 581	47 581
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 189	30 780
Förutbetald tomträttsavgäld	391 290	391 290
Förutbetalda leasingavgifter	0	748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 076 361	734 933

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 004	16 294
Bankmedel	4 269 179	2 069 477
Transaktionskonto	1 970 920	8 492 099
Summa kassa och bank	6 244 103	10 577 870

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	41 287 064	15 810 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 962 064	-15 810 244
Långfristig skuld vid årets slut	34 425 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,72%	2024-05-20	6 663 600,00	-6 663 600,00	0,00	0,00
SBAB	2,72%	2024-12-30	3 034 580,00	0,00	3 034 580,00	0,00
SWEDBANK	2,72%	2025-10-24	6 112 064,00	0,00	150 000,00	5 962 064,00
SBAB	3,48%	2027-05-11	0,00	36 000 000,00	675 000,00	35 325 000,00
Summa			15 810 244,00	29 336 400	3 859 580,00	41 287 064,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån på Swedbank om 5 962 064 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	3 320 181	553 585
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 254	33 921
Summa leverantörsskulder	3 355 435	587 505



Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	15 011	9 636
Summa skatteskulder	15 011	9 636

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	4 772	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 117
Summa övriga skulder	4 772	2 117

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 639	24 984
Upplupna räntekostnader	76 059	43 865
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 586	0
Upplupna elkostnader	46 872	46 944
Upplupna vattenavgifter	160 803	139 524
Upplupna värmekostnader	235 208	251 971
Upplupna kostnader för renhållning	9 559	10 609
Upplupna revisionsarvoden	22 500	18 000
Upplupna styrelsearvoden	126 921	120 865
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	718 782	931 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 429 930	1 587 815

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 667 000	35 667 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

Annika Lindqvist

Anna Karin Apelgren

Mikael Lindström

Timmy Ek

Jan-Erik Andersson

Patrik Duvén

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö, det datum som framgår av digital signatur

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lars Kotte
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543135388

Dokument

Malmöhus 30 ÅR 2024 final
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-01 12:51:26 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-04-08 12:15:04 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Annika Lindqvist (AL)
lindkvistannika@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Liane Lindqvist"
Signerade 2025-04-03 21:20:43 CEST (+0200)

Anna Karin Apelgren (AKA)
annakarin.apelgren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN APELGREN"
Signerade 2025-04-02 20:45:57 CEST (+0200)

Jan-Erik Andersson (JA)
skumpe19@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Erik Roland Andersson"
Signerade 2025-04-07 10:55:15 CEST (+0200)

Mikael Lindström (ML)
michael.lindstrom@irganoc.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LINDSTRÖM"
Signerade 2025-04-02 20:23:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543135388

Timmy Ek (TE)
timmy_ek@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TIMMY EK"
Signerade 2025-04-01 14:11:07 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)
patrik.duven@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK DUVÉN"
Signerade 2025-04-07 09:25:05 CEST (+0200)

Lars Kotte (LK)
lars.kotte@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Kotte"
Signerade 2025-04-07 10:59:08 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-04-08 12:15:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Malmöhus 30, org. nr 716406-8178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Malmöhus 30 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 om 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.

Den förtroendevalda revisorns 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 BRF Malmöhus 30 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 försumelse 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 den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lars Kotte
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543134690

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-07 13:01:35 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)

Färdigställt 2025-04-08 12:15:50 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Lars Kotte (LK)

lars.kotte@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Kotte"

Signerade 2025-04-07 13:49:40 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-04-08 12:15:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 30

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 30
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

