

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Maria 12 i
Malmö
Org nr: 769609-8164



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Maria 12 i Malmö 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen år 2023 hade högre intäkter till följd av försäljning av byggrätt för vind.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 218%.

Föregående räkenskapsår hade föreningen ett lån som villkorsändrades vilket i årsredovisningen klassificerades som kortfristiga lån. Föreningens likviditet, exklusive detta kortfristiga lån men inklusive nästkommande års amortering har under året förändrats från 125 % till 218 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 191 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 478 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Maria 12 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Stenbocksgatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
3 rum och kök	9
4 rum och kök	4
5 rum och kök	3

Total tomtarea	933 m ²
Total bostadsarea	1 704 m ²

Årets taxeringsvärde	29 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-tv
VA SYD, Stena Recycling	Sophämtning, vatten
E.ON	Värme, el

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 18 tkr och planerat underhåll för 33 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	33 215

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tim Nilsson	Ledamot	2025
Gustaf Malmros	Ledamot	2025
Katarina Sigrell	Ledamot	2025
Ole Sørensen	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Patriksson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-03-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 814 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 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 392	1 347	1 240	1 161	1 174
Resultat efter finansiella poster*	287	655	-3 168	-230	355
Soliditet %*	43	42	39	50	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	69	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	814	788	719	680	687
Energikostnad kr/kvm*	263	250	205	199	160
Sparande kr/kvm*	300	534	31	139	260
Skuldsättning kr/kvm*	6 883	6 965	7 093	5 769	5 900
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 883	6 965	7 093	5 769	5 900
Räntekänslighet %*	8,5	8,8	9,9	8,5	8,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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 verksamhets år i flerårsöversikten.

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 325 925	171 554	152 165	-5 456 051	654 634
Disposition enl. årsstämmbeslut				654 634	-654 634
Reservering underhållsfond			238 606	-238 606	
Ianspråktagande av underhållsfond			-33 215	33 215	
Årets resultat					286 634
Vid årets slut	13 325 925	171 554	357 556	-5 006 808	286 634

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 801 418
Årets resultat	286 634
Årets fondreservering enligt stadgarna	-238 606
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 215
Summa	-4 720 175

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 4 720 175

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	1 392 093	1 346 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 817	599 300
Summa rörelseintäkter		1 557 910	1 945 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-716 569	-771 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 119	-124 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-190 914	-168 785
Summa rörelsekostnader		-1 009 603	-1 064 683
Rörelseresultat		548 307	881 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 491	2 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-263 164	-229 325
Summa finansiella poster		-261 673	-226 649
Resultat efter finansiella poster		286 634	654 634
Årets resultat		286 634	654 634

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 288 400	20 479 314
Summa materiella anläggningstillgångar		20 288 400	20 479 314
Summa anläggningstillgångar		20 288 400	20 479 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	142 842	0
Övriga fordringar	Not 11	72 017	71 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 985	72 603
Summa kortfristiga fordringar		292 844	143 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	509 864	349 588
Summa kassa och bank		509 864	349 588
Summa omsättningstillgångar		802 708	493 427
Summa tillgångar		21 091 108	20 972 741

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 497 479	13 497 479
Fond för yttre underhåll	357 556	152 165
Summa bundet eget kapital	13 855 035	13 649 644
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 006 809	-5 456 051
Årets resultat	286 634	654 634
Summa fritt eget kapital	-4 720 175	-4 801 418
Summa eget kapital	9 134 860	8 848 226
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 588 750
Summa långfristiga skulder	11 588 750	8 360 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	140 000
Leverantörsskulder	Not 15	60 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	166 715
Summa kortfristiga skulder	367 498	3 764 515
Summa eget kapital och skulder	21 091 108	20 972 741

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	548 307	881 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	190 914	168 785
	739 221	1 050 067
Erhållen ränta	1 491	2 676
Erlagd ränta	-253 668	-229 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 045	823 377
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-149 005	-26 924
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-37 764	-278 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 276	517 486
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 327 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 327 789
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-140 000	-217 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	-217 494
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	160 276	-1 027 797
Likvida medel vid årets början	349 588	1 377 386
Likvida medel vid årets slut	509 864	349 588

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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 verksamhets år i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	25-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 333 792	1 290 732
Kabel-tv-avgifter	40 560	40 560
Övriga avgifter	960	960
Balkonginglasning	12 204	12 204
Övriga ersättningar	4 585	2 216
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Summa nettoomsättning	1 392 093	1 346 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	165 817	599 300
Summa övriga rörelseintäkter	165 817	599 300

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-33 215	-86 441
Reparationer	-17 924	-40 113
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 080	-25 424
Försäkringspremier	-29 222	-24 404
Kabel- och digital-TV	-90 440	-87 407
Serviceavtal	-9 213	-5 843
Förbrukningsinventarier	-4 161	-7 817
Vatten	-78 955	-70 026
Fastighetsel	-53 118	-46 098
Uppvärmning	-316 360	-310 234
Sophantering och återvinning	-14 744	-30 412
Förvaltningsarvode drift	-43 137	-37 463
Summa driftskostnader	-716 569	-771 683

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 143	-65 599
IT-kostnader	-1 058	-954
Arvode, yrkesrevisorer	-2 750	-22 292
Övriga förvaltningskostnader	-14 764	-7 648
Kreditupplysningar	-463	-1 523
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 882	-483
Representation	0	-1 030
Telefon och porto	-1 556	-672
Bankkostnader	-4 217	-3 578
Övriga externa kostnader	-288	-20 438
Summa övriga externa kostnader	-102 119	-124 215

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-132 609	-132 609
Avskrivningar tillkommande utgifter	-58 306	-36 176
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-190 914	-168 785

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 344
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	33
Övriga ränteintäkter	1 437	1 299
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 491	2 676

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-263 164	-229 297
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-28
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 164	-229 325

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 940 568	14 940 568
Mark	5 525 963	5 525 963
Tillkommande utgifter	2 215 289	887 500
	22 681 820	21 354 031
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 327 789
	0	1 327 789
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 681 820	22 681 820

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 674 705	-1 542 097
Tillkommande utgifter	-527 801	-491 625
	-2 202 506	-2 033 722
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-132 609	-132 609
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-58 306	-36 176
	-190 914	-168 785
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 393 420	-2 202 507
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 288 400	20 479 314

Varav

Byggnader	13 133 254	13 265 863
Mark	5 525 963	5 525 963
Tillkommande utgifter	1 629 182	1 687 488

Taxeringsvärden

Bostäder	29 800 000	29 800 000
Totalt taxeringsvärde	29 800 000	29 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	80	0
Kundfordringar	142 762	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	142 842	0

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	15 467	16 123
Skattekonto	56 550	55 113
Summa övriga fordringar	72 017	71 236

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 691	29 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 671	17 036
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 702	22 270
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 775	1 154
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 146	2 921
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 985	72 603

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	509 864	349 588
Summa kassa och bank	509 864	349 588

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 728 750	11 868 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	0	-3 368 750
Långfristig skuld vid årets slut	11 588 750	8 360 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-05-24	3 368 750,00	-3 368 750,00	0,00	0,00
SEB	2,12%	2026-09-28	4 034 000,00	0,00	80 000,00	3 954 000,00
SEB	1,82%	2027-02-28	2 950 000,00	0,00	60 000,00	2 890 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-01	0,00	3 368 750,00	0,00	3 368 750,00
SEB	1,10%	2028-10-28	1 516 000,00	0,00	0,00	1 516 000,00
Summa			11 868 750,00	0,00	140 000,00	11 728 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 588 750 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	40 000	49 660
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 783	21 951
Summa leverantörsskulder	60 783	71 611

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 957	1 461
Upplupna elkostnader	4 379	2 404
Upplupna vattenavgifter	6 568	6 075
Upplupna värmekostnader	41 051	44 291
Upplupna kostnader för renhållning	749	2 115
Upplupna revisionsarvoden	10 500	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 703	2 519
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 808	106 289
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 715	184 154

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 381 000	12 381 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tim Nilsson

Gustaf Malmros

Ole Sørensen

Katarina Sigrell

Vår revisionsberättelse har lämnats

FAKTOR AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

Bostadsrättsföreningen Maria 12 i Malmö

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Maria 12 i Malmö 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

