

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Kryssaren
Org nr: 769634–3123



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kryssaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-27. Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 2 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 381 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 7 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 78 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2020 med inflyttning från november 2020. Fastighetens adress är Bomgatan 23A-B, 25, Einar Hansens Esplanad 24–28 samt Knoppgränd 3A-G i Malmö-stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	5
3 rum och kök	30
4 rum och kök	25
5 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 396 m ²
Total bostadsarea	6 790 m ²
Total lokalarea	36 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 36m²

Årets taxeringsvärde	237 344 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	237 344 000 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.

Samfälligheten Upptäckaren

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Upptäckaren tillsammans med Riksbyggen bostadsrättsförening Kikaren. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård och p-platser inom området. Föreningens andel är 67,1 procent för innegården samt 78,1 procent för garaget. 16 p-platser är avsedda till Riksbyggen bostadsrättsförening Kikaren och 57 p-platser är avsedda till Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren.

Föreningen är även medlem i Sjöfararens Samfällighetsförening, då samfälligheten bland annat förvaltar GA:2. Föreningen delar andelarna i gemensamhetsanläggningen med RB Brf Kikaren och RB Brf Blinkfyren. Föreningens andelar är 25 %.

I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

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 57 tkr och planerat underhåll för 6 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 1 736 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 256 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 736 tkr (2256 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Inköp av ventilationsfilter	6 180



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Jönmark	Ordförande	Omval
Mats Lundqvist	Vice Ordförande	Sittande – 1 år kvar
Carl Persskog	Kassör	Nyval
Sofie Travessét	Sekreterare	Omval
Pernilla Malmborg	Ledamot	Fyllnadsval
Emma Fransson	Ledamot	Sittande – 1 år kvar
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Ithyla	Suppleant	Omval
Matilda Blixt	Suppleant	Nyval
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Petter Hegnelius	Föreningsvald revisor	2024

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 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 14%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 18% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 674 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

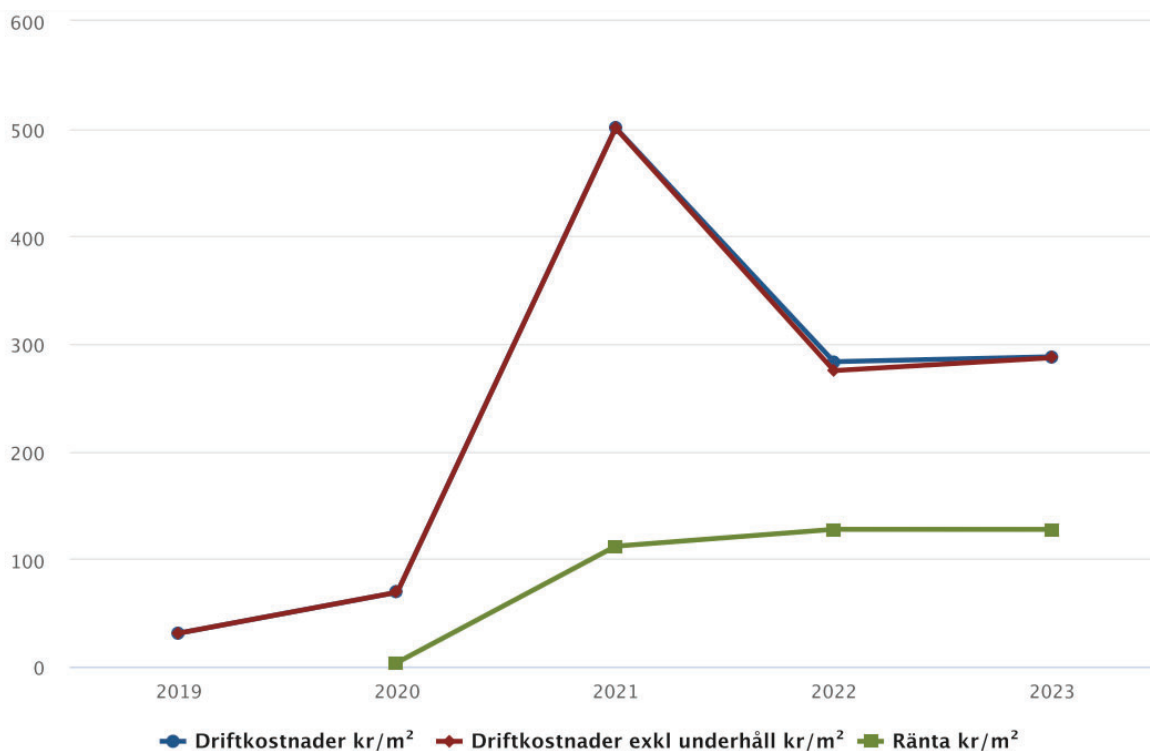
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 239 799	4 566 998	4 377 382	541 689	-
Rörelsens intäkter	5 707 117	4 868 520	6 060 555	6 115 569	1 464 990
Resultat efter finansiella poster	251 746	-820 032	-972 794	-177 453	0
Årets resultat	251 746	-820 032	-972 794	-177 453	-
Resultat exkl. avskrivningar	2 381 187	1 309 409	1 156 647	0	-
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	645 187	-259 591	-233 770	-28 250	-
Balansomslutning	355 633 322	357 715 221	358 721 896	369 263 730	304 210 821
Årets kassaflöde	-261 753	1 142 286	-7 002 523	5 278 133	-3 696 908
Soliditet %	73	72	72	70	2
Likviditet %	10	10	165	99	14 613
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	74	9	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	781	682	659	82	-
Driftkostnader kr/kvm	288	283	501	69	31
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	287	275	501	69	31
Energikostnad kr/kvm	183	174	149	39	-
Underhållsfond kr/kvm	682	429	207	4	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	254	230	204	4	-
Sparande kr/kvm	350	200	170	0	-
Ränta kr/kvm	127	127	112	4	-
Skuldsättning kr/kvm	14 075	14 440	14 513	14 586	43 679
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 149	14 517	14 590	14 664	43 911



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). 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	259 919 000	2 928 143	-4 078 390	-820 032
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-820 032	820 032
Reservering underhållsfond		1 736 000	-1 736 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 180	6 180	
Årets resultat				251 746
Vid årets slut	259 919 000	4 657 963	-6 628 242	251 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 898 422
Årets resultat	251 746
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 736 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 180
Summa	-6 376 495

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 376 495

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 239 799	4 566 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	467 318	301 522
Summa rörelseintäkter		5 707 117	4 868 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 962 552	-1 933 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-732 919	-671 087
Personalkostnader	Not 6	-103 371	-104 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 129 441	-2 129 441
Summa rörelsekostnader		-4 928 283	-4 838 881
Rörelseresultat		778 834	29 639
Finansiella poster			
Resultat från andelar i samfällighet.		300 000	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	780	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 898	16 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-869 766	-870 155
Summa finansiella poster		-527 088	-849 671
Resultat efter finansiella poster		251 746	-820 032
Årets resultat		251 746	-820 032



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	320 058 380	322 187 821
Summa materiella anläggningstillgångar		320 058 380	322 187 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	Not 12	32 187 000	32 187 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 226 000	32 226 000
Summa anläggningstillgångar		352 284 380	354 413 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 549	44
Övriga fordringar	Not 14	548 056	311 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	334 975	264 011
Summa kortfristiga fordringar		884 580	575 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 464 361	2 726 114
Summa kassa och bank		2 464 361	2 726 114
Summa omsättningstillgångar		3 348 942	3 301 400
Summa tillgångar		355 633 322	357 715 221



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 919 000	259 919 000
Fond för yttre underhåll		4 657 963	2 928 143
Summa bundet eget kapital		264 576 963	262 847 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 628 242	-4 078 390
Årets resultat		251 746	-820 032
Summa fritt eget kapital		-6 376 495	-4 898 422
Summa eget kapital		258 200 467	257 948 721
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	65 045 211	65 377 075
Övriga långfristiga skulder	Not 18	72 000	72 000
Summa långfristiga skulder		65 117 211	65 449 075
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 020 401	33 186 333
Leverantörsskulder		100 642	259 464
Skatteskulder		226 880	119 540
Övriga skulder	Not 19	9	8 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	967 711	743 420
Summa kortfristiga skulder		32 315 643	34 317 425
Summa eget kapital och skulder		355 633 322	357 715 221



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	251 746	-820 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 129 441	2 129 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 381 187	1 309 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-309 295	19 521
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	164 151	311 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 236 043	1 640 081
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 497 796	-497 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 497 796	-497 796
Årets kassaflöde	-261 753	1 142 285
Likvidamedel vid årets början	2 726 115	1 583 829
Likvidamedel vid årets slut	2 464 361	2 726 114
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 578 912	4 016 712
Hyrer, lokaler	128 779	133 715
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-46 729	-52 800
Vattenavgifter	224 535	194 368
Elavgifter	347 306	269 303
Debiterad fastighetsskatt-	6 996	5 700
Summa nettoomsättning	5 239 799	4 566 998

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	152 568	152 568
Övriga lokalintäkter	20 250	15 000
Övriga ersättningar	34 913	17 355
Fakturerade kostnader	6 368	0
Övriga sidointäkter	38	20
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-3
Erhållna statliga bidrag	229 171	0
Övriga rörelseintäkter	24 020	360
Försäkringsersättningar	0	116 222
Summa övriga rörelseintäkter	467 318	301 522



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-6 180	-56 556
Reparationer	-60 078	-69 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 440	-113 440
Samfällighetsavgifter	-12 732	-12 404
Försäkringspremier	-103 348	-92 274
Kabel- och digital-TV	-165 455	-167 351
Återbäring från Riksbyggen	6 200	6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 481	-16 494
Serviceavtal	-49 928	-16 915
Obligatoriska besiktningar	-61 153	-16 363
Förbrukningsinventarier	-34 038	-20 325
Fordons- och maskinkostnader	-12 901	-13 318
Vatten	-258 011	-187 016
Fastighetsel	-494 732	-560 556
Uppvärmning	-495 438	-440 355
Sophantering och återvinning	-86 262	-130 471
Förvaltningsarvode drift	-11 574	-26 645
Summa driftskostnader	-1 962 552	-1 933 978

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-610 098	-575 889
Lokalkostnader	-2 600	0
IT-kostnader	-21 807	-3 186
Arvode, yrkesrevisor	-24 078	-27 750
Övriga förvaltningskostnader	-23 490	-19 907
Kreditupplysningar	-1 619	-1 864
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 145	-17 871
Representation	-7 703	-399
Kontorsmateriel	0	-4 156
Telefon och porto	-8 949	-7 501
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-3 155	-2 350
Övriga externa kostnader	0	-6 938
Summa övriga externa kostnader	-732 919	-671 087

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 100	-70 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 557	-8 520
Sociala kostnader	-24 714	-25 055
Summa personalkostnader	-103 371	-104 375



Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 129 441	-2 129 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 129 441	-2 129 441

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning Riksbyggen	780	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	780	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 998	16 412
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 404	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	13
Övriga ränteintäkter	7 457	316
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 898	16 740

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-869 765	-870 095
Övriga räntekostnader	-1	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-869 766	-870 155



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	255 635 156	255 635 156
Mark	70 989 000	70 989 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	326 624 156	326 624 156

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 436 355	-2 306 894
	-4 436 355	-2 306 894

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-2 129 441	-2 129 441
	-2 129 441	-2 129 441

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	249 069 380	251 198 821
Mark	70 989 000	70 989 000

Taxeringsvärden

Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	11 344 000	11 344 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

237 344 000	237 344 000
176 200 000	176 200 000
61 144 000	61 144 000

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Del av tagna lån för uppförande av garage	32 187 000	32 187 000
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	32 187 000	32 187 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000



Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	541 757	311 230
Momsfordringar	6 299	0
Summa övriga fordringar	548 056	311 230

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	124 017	103 348
Förutbetalt förvaltningsarvode	152 733	143 972
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 536	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 564	16 566
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 975	264 011

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	2 464 361	2 726 114
Summa kassa och bank	2 464 361	2 726 114

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	96 065 612	98 563 408
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 522 605	-32 854 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-497 796	-331 864
Långfristig skuld vid årets slut	65 045 211	65 377 075

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-12-30	32 854 469	0	2 165 932	30 688 537
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	32 854 470	0	165 932	32 688 538
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-12-30	32 854 469	0	165 932	32 688 537
Summa			98 563 408	0	2 497 796	96 065 612

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 31 020 401 kr med nästa års amortering 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 18 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	72 000	72 000
Mottagna depositioner	72 000	72 000

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	8 667
Clearing	9	0
Summa övriga skulder	9	8 667

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 446	24 985
Upplupna räntekostnader	4 049	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 556	0
Upplupna elkostnader	53 913	87 306
Upplupna vattenavgifter	67 749	0
Upplupna värmekostnader	211 832	67 423
Upplupna kostnader för renhållning	12 828	4 153
Upplupna revisionsarvoden	23 000	42 750
Upplupna styrelsearvoden	80 987	79 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-360	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	471 323	437 283
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	964 323	743 420



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	99 559 000	99 559 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Eventalförpliktelser

Föreningen ar inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Jönmark

Mats Lundqvist

Sofie Travessét

Emma Fransson

Pernilla Malmberg

Carl Persskog

Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Petter Hegnelius
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513097349

Dokument

Årsredovisning 2023 kryssaren
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-03-18 11:53:44 CET (+0100)
Färdigställt 2024-04-02 10:45:57 CEST (+0200)

Signerare

Jonas Jönmark (JJ)
jKryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN JONAS JÖNMARK"
Signerade 2024-03-18 11:54:15 CET (+0100)

Mats Lundqvist (ML)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Lennart Lundqvist"
Signerade 2024-03-18 12:37:15 CET (+0100)

Sofie Travessét (ST)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE TRAVESSÉT"
Signerade 2024-03-18 15:49:18 CET (+0100)

Emma Fransson (EF)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA FRANSSON"
Signerade 2024-03-19 09:26:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513097349

Pernilla Malmborg (PM)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA HANNA MARIA MALMBORG"
Signerade 2024-03-19 08:14:29 CET (+0100)

Carl Persskog (CP)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL PERSSKOG"
Signerade 2024-03-18 18:39:53 CET (+0100)

Niklas Möller (NM)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS MÖLLER"
Signerade 2024-03-25 07:57:00 CET (+0100)

Petter Hegnelius (PH)
Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petter Hegnelius"
Signerade 2024-03-26 09:25:47 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-04-02 10:45:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513097349

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 RBF Kryssaren, org. nr 769634-3123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kryssaren för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 RBF Kryssaren för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

Petter Hegnelius
Förtroendevald revisor

Digitalt signerad



Verifikat

Transaktion 09222115557512743914

Dokument

RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-12 20:41:39 CET (+0100) a

Färdigställt 2024-04-03 01:12:40 CEST (+0200)

Signerare

Petter Hegnelius (PH)

Kryssaren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf

Johan Petter Hegnelius"

Signerade 2024-03-13 09:20:28 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)

KPMG AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2024-04-03 01:12:40 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>



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 22 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.

RBF Kryssaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kryssaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

