
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Agaten i Malmö
Org nr: 716406-9424



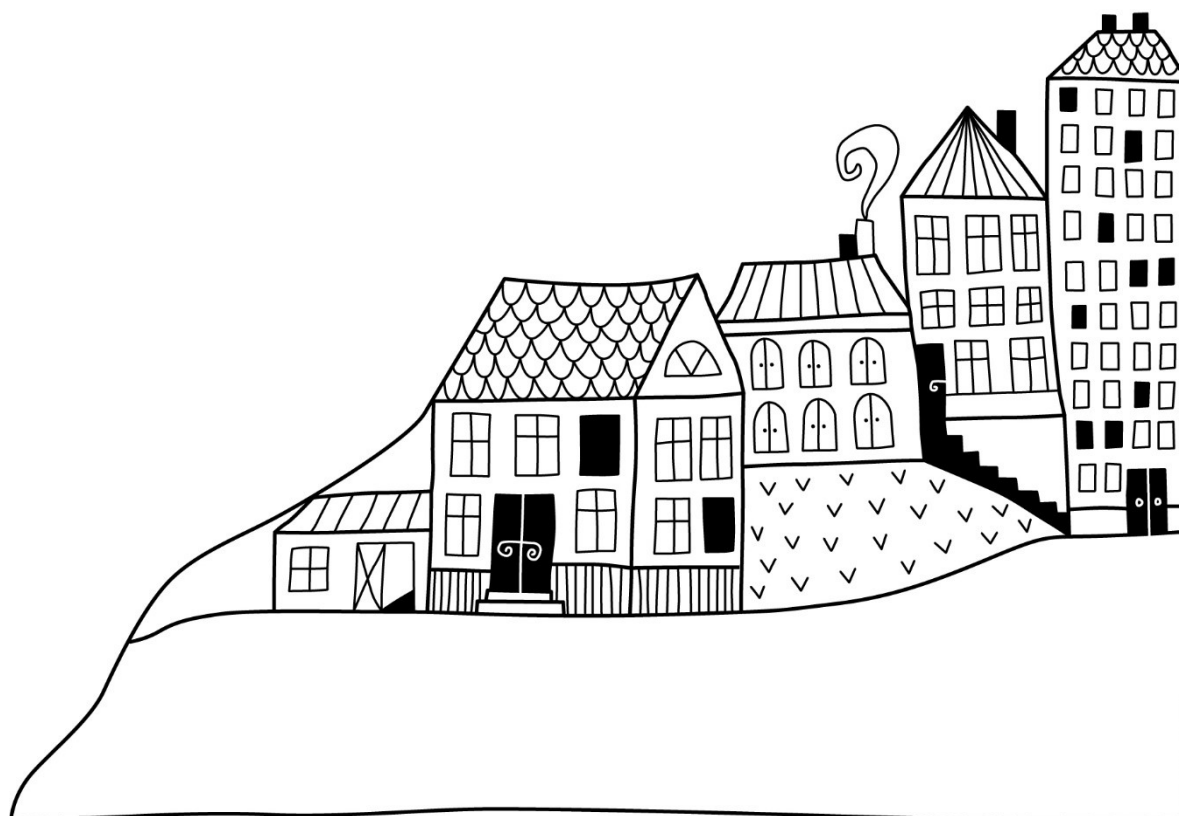
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Agaten i Malmö
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

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 1980-02-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lite högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 409% till 465%.

I resultatet ingår avskrivningar med 553 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 747 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Agaten 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 56 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Smedstorpsgatan 7-69 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	26

Total tomtarea	15 857 m ²
Total bostadsarea	5 344 m ²
Total lokalarea	358 m ²
Årets taxeringsvärde	69 989 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 303 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel utemiljö	Tomelilla Trädgårdstjänst
TV, bredband och telefoni	Telia

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 141 tkr och planerat underhåll för 248 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. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 318 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 231 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 490 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 277 tkr (575 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 318 tkr (231 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen på lägre nivå än den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	51 161
Huskropp utvändigt	142 925
Markytor	34 369
Garage och p-platser	19 904

Efter senaste stämman 2022-04-25 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Erik Kockum	Ordförande	2024
Karolina Andersson Löfquist	Ledamot	2024
Caroline Källberg	Ledamot	2024
Åsa Hagström	Ledamot	2023
Magnus Persson	Ledamot	2023
Lotta Naumburg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Persson	Suppleant	2023
Patrik Bengtsson	Suppleant	2024
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Lina Maria Ellegård	Förtroendevald revisor	2023
Sara Shamekhi	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daisy Kockum	2023
Karin Turesson	2023

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.

Föreningen hade en extra stämma 2022-03-03. Det beslutades att styrelsen har medlemmarnas godkännande att installera laddinfrastruktur.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då man slog ihop tillägget för värmekostnad och årsavgiften. Totalt sett så blev det ingen höjning för respektive bostad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Kapitaltilläggsavgiften höjs med 98,5% 2023-01-01 för att motsvara nya räntekostnaden.

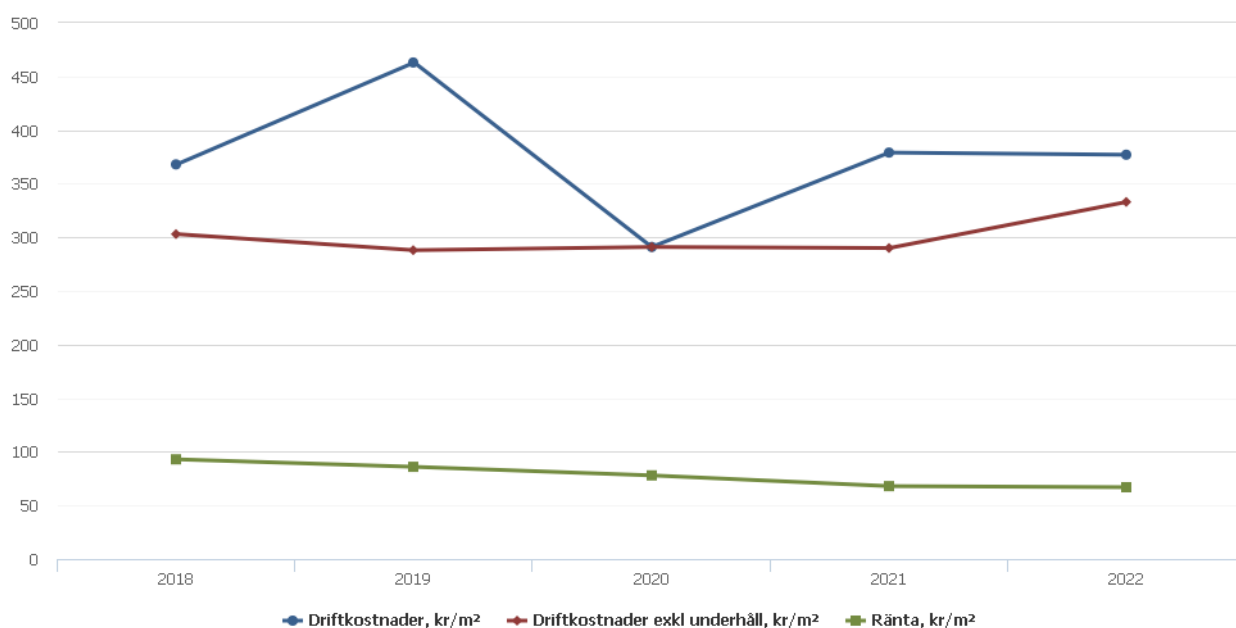
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 514	4 514	4 514	4 483	4 483
Resultat efter finansiella poster	1 195	1 168	1 619	606	1 246
Årets Resultat	1 195	1 168	1 619	606	1 246
Resultat exklusive avskrivningar	1 747	1 703	2 153	1 141	1 780
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	231	231	231	228	221
Balansomslutning	59 373	58 639	58 186	57 736	58 016
Soliditet %	38	37	35	33	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	34	63	47	192	552
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	465	409	484	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	789	789	789	690	690
Bränsletillägg, kr/m ²	0	0	0*	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	377	379	291	463	368
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	333	290	291	288	303
Ränta, kr/m ²	67	68	78	86	93
Underhållsfond, kr/m ²	1 121	933	791	561	542
Lån, kr/m ²	6 263	6 333	6 494	6 704	7 341



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

***Årsavgift och bränsletillägg:** 2020 beslutade man att avskaffa bränsletillägget och lägga den intäkten på årsavgiften istället.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 813 635	5 322 696	5 247 513	1 168 143
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 168 143	-1 168 143
Reservering underhållsfond		1 318 000	-1 318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-248 359	248 359	
Årets resultat				1 194 635
Vid årets slut	9 813 635	6 392 337	5 346 015	1 194 635

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 415 656
Årets resultat	1 194 635
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	248 359
Summa	6 540 651

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 540 651
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 514 308	4 514 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 092	11 335
Summa rörelseintäkter		4 519 400	4 525 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 147 788	-2 162 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 062	-183 440
Personalkostnader	Not 6	-71 756	-102 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 666	-534 780
Summa rörelsekostnader		-2 982 272	-2 983 411
Rörelseresultat		1 537 128	1 542 232
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 064	2 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 630	9 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-384 187	-386 686
Summa finansiella poster		-342 493	-374 089
Resultat efter finansiella poster		1 194 635	1 168 143
Årets resultat		1 194 635	1 168 143

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 378 846	52 913 626
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	764 902	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	23 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 167 498	52 913 626
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		53 251 498	52 997 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9	1 199
Övriga fordringar	Not 16	214 161	21 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 062 440	139 611
Summa kortfristiga fordringar		1 276 610	161 940
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 845 313	5 479 510
Summa kassa och bank		4 845 313	5 479 510
Summa omsättningstillgångar		6 121 923	5 641 449
Summa tillgångar		59 373 421	58 639 075

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 813 635	9 813 635	
Fond för yttre underhåll	6 392 337	5 322 696	
Summa bundet eget kapital	16 205 972	15 136 331	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 346 016	5 247 513	
Årets resultat	1 194 635	1 168 143	
Summa fritt eget kapital	6 540 651	6 415 656	
Summa eget kapital	22 746 622	21 551 987	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 620 000	28 076 958
Summa långfristiga skulder		18 620 000	28 076 958
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 19	17 089 387	8 032 429
Leverantörsskulder	Not 20	249 572	490 806
Skatteskulder	Not 21	25 225	8 355
Övriga skulder	Not 22	13 739	13 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	628 875	464 801
Summa kortfristiga skulder		18 006 798	9 010 130
Summa eget kapital och skulder		59 373 421	58 639 075

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 194 635	1 168 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	552 666	534 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 747 301	1 702 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 114 670	-31 453
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-60 290	203 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 341	1 875 217
Investeringsverksamheten		
Köp av fler andelar i Riksbyggen	0	-56 000
Investeringar i inventarier	-782 788	
Investeringar i pågående byggnation	-23 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-806 538	-56 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-919 107
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-919 107
Årets kassaflöde	-634 197	900 110
Likvidamedel vid årets början	5 479 510	4 579 400
Likvidamedel vid årets slut	4 845 313	5 479 510

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
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 370 308	4 370 308
Hyror, garage	144 000	144 000
Summa nettoomsättning	4 514 308	4 514 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	5 044	9 742
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-7
Övriga rörelseintäkter	49	1 600
Summa övriga rörelseintäkter	5 092	11 335

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-248 359	-510 836
Reparationer	-140 614	-106 429
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 954	-94 734
Försäkringspremier	-74 612	-72 298
Kabel- och digital-TV	-151 984	-122 478
Återbäring från Riksbyggen	1 800	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 158	-10 770
Obligatoriska besiktningar	0	-13 500
Snö- och halkbekämpning	-44 762	-30 865
Förbrukningsinventarier	-18 316	-8 780
Vatten	-308 615	-134 330
Fastighetsel	-68 780	-41 791
Uppvärmning	-634 226	-676 959
Sophantering och återvinning	-105 060	-109 914
Förvaltningsarvode drift	-233 149	-230 604
Summa driftskostnader	-2 147 788	-2 162 788

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-2 820	0
Förvaltningsarvode administration	-156 475	-142 367
Arvode, yrkesrevisorer	-17 313	-14 075
Övriga förvaltningskostnader	-10 609	-6 744
Kreditupplysningar	0	-1 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 299	-9 275
Representation	0	-872
Kontorsmateriel	-8 996	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Konsultarvoden	-2 969	0
Bankkostnader	-3 230	-5 905
Summa övriga externa kostnader	-210 062	-183 440

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-57 043	-71 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 966	-6 998
Sociala kostnader	-16 679	-24 005
Summa personalkostnader	-71 756	-102 403

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-534 780	-534 780
Avskrivning Installationer	-17 886	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-552 666	-534 780

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 064	2 688
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 064	2 688

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 993	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 610	9 909
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	0
Övriga ränteintäkter	22	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 630	9 909

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-384 187	-386 686
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-384 187	-386 686

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 508 396	56 508 396
Mark	4 790 000	4 790 000
Standardförbättringar	1 022 694	1 022 694
	62 321 090	62 321 090
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 321 090	62 321 090

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 384 770	-7 849 991
Standardförbättringar	-1 022 694	-1 022 694
	-9 407 464	-8 872 685

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-534 780	-534 780
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	-534 780	-534 780

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 942 244	-9 407 465
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	47 588 846	48 123 626
Mark	4 790 000	4 790 000
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	66 600 000	63 000 000
Lokaler	3 389 000	1 303 000

Totalt taxeringsvärde

	69 989 000	64 303 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 830 000</i>	<i>47 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 159 000</i>	<i>16 688 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 861	160 831
	160 861	160 831
Årets anskaffningar		
Installationer	782 788	0
	782 788	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	943 649	160 831
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-160 861	-160 861
Installationer	0	0
	-160 861	-160 861
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-17 886	0
	-17 886	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-17 886	0
	-17 886	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 886	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	764 902	0
Varav		
Installationer	764 902	0
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Förändring	23 750	0
Vid årets slut	23 750	0
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Andelar Riksbyggen	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	84 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	1 199
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	1 199

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 774	21 130
Momsfordringar	193 387	0
Summa övriga fordringar	214 161	21 130

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 565	74 612
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 119	39 119
Förutbetald renhållning	0	1 288
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 790	24 592
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	912 966	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 062 440	139 611

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	4 550	4 550
Bankmedel	3 604 722	3 544 630
Transaktionskonto	1 236 041	1 930 329
Summa kassa och bank	4 845 313	5 479 510

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 709 387	36 109 387
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 689 387	-7 632 429
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 620 000	28 076 958

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2023-03-30	9 056 958,00	0,00	0,00	9 056 958,00
SWEDBANK**	3,99%	2023-12-21	7 632 429,00	0,00	0,00	7 632 429,00
SEB	0,84%	2024-01-28	8 300 000,00	0,00	200 000,00	8 100 000,00
SEB	0,80%	2025-02-28	11 120 000,00	0,00	200 000,00	10 920 000,00
Summa			36 109 387,00	0,00	400 000,00	35 709 387,00

*Senast kända räntesatser

**Lånet avser kapitaltillskott

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 35 309 387 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Finns ingen resterande skuld som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	247 157	142 278
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 415	348 528
Summa leverantörsskulder	249 572	490 806

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	25 225	8 355
Summa skatteskulder	25 225	8 355

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 739	13 739
Summa övriga skulder	13 739	13 739

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 027
Upplupna räntekostnader	13 834	9 697
Upplupna driftskostnader	8 740	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 332	7 906
Upplupna elkostnader	11 942	4 805
Upplupna värmekostnader	89 380	98 631
Upplupna revisionsarvoden	16 200	17 700
Upplupna styrelsearvoden	0	19 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 609	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	448 839	299 671
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628 875	464 801

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 093 000	57 093 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carl Erik Kockum

Karolina Andersson Löfquist

Caroline Källberg

Åsa Hagström

Magnus Persson

Lotta Naumburg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lina Maria Ellegård
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agaten i
Malmö 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

