

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 10
Org nr: 746000-8308

2023-09-01 – 2024-08-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 10 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2022-09-05.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än resultatet föregående år framför allt pga. lägre kostnader för underhåll. Däremot har taxebundna kostnader ökat, främst pga. högre kostnader för värme. Räntekostnaderna är högre än föregående år. Reparationskostnaderna har ökat, framför allt pga. högre kostnader för vattenskador.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 83% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 519% till 548%.

I resultatet ingår avskrivningar med 37 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 337 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sköldgatan, Sallerupsvägen samt Fylkinggatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31 med en årlig avgäld på 1 759 940 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
33	147	118	33	6	337

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	12	167

Total tomtarea 29 792 m²

Total bostadsarea 21 592 m²

Total lokalaria 1 493 m²

Årets taxeringsvärde 291 082 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 291 082 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

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 966 tkr och planerat underhåll för 1 470 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 uppdaterades senast den 8 juli 2024 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad-respektive komponentskostnad på 792 tkr och 6 756 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Med beaktande av den ingående behållningen i underhållsfonden samt övergången till K3 har reserveringen (avsättningen) till underhållsfonden för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1993/1994
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/1998
Fasadputsning	2014/2015
Ventilation	2014/2015
Gemensamma utrymmen	2016/2017
Installationer	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017
Fönster	2016/2017
Gemensamma utrymmen	2016/2017
Installationer	2017/2018
Markytor	2017/2018
Relining	2018/2019
Gemensamma utrymmen och markytor	2018/2019
Rörinfodring	2020/2021
Åtgärder i skyddsrum	2021/2022
Uppdatering nödtelefon hiss	2021/2022
Montering branddörrar	2021/2022
Inköp tvättutrustning	2021/2022
Ombyggnad porttelefonsystem	2021/2022
Värmeväxlare, tak, skorstenar, porttelefonsystem	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	121 950
Gemensamma utrymmen	43 714
Passage och porttelefonsystem	1 258 202
Huskropp utvändigt	7 850
Garage och p-platser	38 700

Framtida planerat underhåll och komponentbyten

Beskrivning	År
Komplett byte linhiss	2024/2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Mårtensson	Ordförande	2024
Allan Dajotoy	Sekreterare	2025
Anita Ericsson	Vice ordförande	2024
Anne-Marie Carlström	Ledamot	2025
Jesper Carlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Eriksson	Suppleant	2024
Valon Krasnici	Suppleant	2024 (avgick under året)
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Olsson		2024
Sven Malmros		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har börjat tillämpa komponentavskrivning enligt K3-regelverket. I övrigt 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 422 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 423 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2024-01-01 då den i samband med budgetbeslutet höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	17 799	16 829	15 978	15 971	15 939
Rörelsens intäkter	18 111	17 336	16 323	16 238	16 710
Resultat efter finansiella poster*	1 541	804	2 597	-2 391	-15 371
Årets resultat	1 541	804	2 597	-2 391	-15 371
Resultat exkl avskrivningar	1 579	1 171	2 964	-2 025	-15 004
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 329	-4 173	-2 077	-6 762	-19 650
Balansomslutning	23 991	23 302	23 017	20 787	25 965
Årets kassaflöde	-316	359	1 809	-5 361	4 200
Soliditet %*	-79	-88	-93	-115	-83
Likviditet %	51	83	513	504	493
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	788	744	709	709	709
Driftkostnader kr/kvm	528	539	404	627	1 174
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	464	408	397	365	318
Energikostnad kr/kvm*	227	191	196	175	147
Underhållsfond kr/kvm	652	705	604	393	449
Reservering till underhållsfond kr/kvm	11	231	218	205	201
Sparande kr/kvm*	132	182	135	174	206
Ränta kr/kvm	50	22	23	24	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 693	1 748	1 803	1 859	1 919
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 810	1 869	1 927	1 988	2 052
Räntekänslighet %*	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående

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 kr/kvm:

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	948 049	1 564 961	16 264 722	-40 178 209	804 079
Disposition enl. årsstämmobeslut				804 079	-804 079
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 470 416	1 470 416	
Årets resultat					1 541 416
Vid årets slut	948 049	1 564 961	15 044 306	-38 153 714	1 541 416

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-39 374 130
Årets resultat	1 541 416
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 470 416
Summa	-36 612 298

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-36 612 298**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 799 496	16 828 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 213	507 642
Summa rörelseintäkter		18 110 709	17 336 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 173 040	-12 432 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 387 120	-3 247 602
Personalkostnader	Not 6	-343 011	-323 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-37 287	-366 753
Summa rörelsekostnader		-15 940 457	-16 370 212
Rörelseresultat		2 170 252	966 254
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	521 951	346 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 150 787	-518 386
Summa finansiella poster		-628 836	-162 175
Resultat efter finansiella poster		1 541 416	804 079
Årets resultat		1 541 416	804 079

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 241 391	1 278 678
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	424 947	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 666 338	1 278 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	505 500	505 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 500	505 500
Summa anläggningstillgångar		2 171 838	1 784 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	41 212	10 439
Övriga fordringar	Not 15	403 146	13 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 257 993	2 061 956
Summa kortfristiga fordringar		2 702 351	2 085 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	19 117 109	19 432 651
Summa kassa och bank		19 117 109	19 432 651
Summa omsättningstillgångar		21 819 460	21 518 168
Summa tillgångar		23 991 298	23 302 345

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 513 010	2 513 010
Fond för yttre underhåll		15 044 306	16 264 722
Summa bundet eget kapital		17 557 316	18 777 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 153 714	-40 178 209
Årets resultat		1 541 416	804 079
Summa fritt eget kapital		-36 612 298	-39 374 130
Summa eget kapital		-19 054 982	-20 596 398
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	412 481	17 961 545
Summa långfristiga skulder		412 481	17 961 545
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 667 814	22 387 814
Leverantörsskulder		1 813 083	1 672 214
Skatteskulder		25 125	11 308
Övriga skulder	Not 19	4 521	8 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 123 256	1 857 361
Summa kortfristiga skulder		42 633 799	25 937 198
Summa eget kapital och skulder		23 991 298	23 302 345

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 170 252	966 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	37 287	366 753
	2 207 539	1 333 007
Erhållen ränta	396 403	134 440
Erlagd ränta	-986 839	-519 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 617 103	948 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-491 287	-71 424
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	252 652	751 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 378 469	1 628 247
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-424 947	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-424 947	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 269 064	-1 269 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 269 064	-1 269 064
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-315 542	359 183
Likvida medel vid årets början	19 432 651	19 073 468
Likvida medel vid årets slut	19 117 109	19 432 651

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har detta räkenskapsår övergått från att upprättas enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 för mindre företag, till att upprättas enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper gällande posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Avgifterna från de boende är avsedda att täcka rörelsekostnader och finansiella kostnader för att ekonomin ska bli långsiktigt hållbar.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstakt
Byggnad balkonger	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	36
Byggnad fasad	Linjär	33
Byggnad fönster	Linjär	49
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad hiss	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad inre ytskikt	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	37
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	18
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad värmesystem	Linjär	47
Byggnad balkonger	Linjär	Färdigavskriven

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	14 317 816	13 360 336
Hyrer, lokaler	563 106	550 062
Hyrer, garage	54 000	54 000
Hyrer, p-platser	206 400	206 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 960	-27 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 500	-4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 500	-2 800
Rabatter	-2	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 693 136	2 693 136
Summa nettoomsättning	17 799 496	16 828 824

* I begreppet årsavgift ingår el, vatten och sophantering & kabel-tv/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	2 520	2 940
Övriga lokalintäkter	20 700	39 775
Övriga avgifter	19 114	38 091
Övriga ersättningar	103 263	83 701
Fakturerade kostnader	139 736	97 565
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-11
Återvunna fordringar	5 014	2 457
Erhållna statliga bidrag	0	199 178
Övriga rörelseintäkter	20 874	43 946
Summa övriga rörelseintäkter	311 213	507 642

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 470 416	-3 022 768
Reparationer	-965 938	-601 049
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-580 130	-566 313
Tomträttsavgäld	-1 759 940	-1 759 940
Försäkringspremier	-401 503	-341 614
Kabel- och digital-TV	-784 673	-748 449
Återbäring från Riksbyggen	3 200	27 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 843	-28 078
Serviceavtal	-190 665	-193 424
Obligatoriska besiktningar	-98 767	-146 847
Snö- och halkbekämpning	-98 361	-9 375
Ersättningar till hyresgäster	-7 707	0
Förbrukningsinventarier	-104 258	-70 823
Fordons- och maskinkostnader	-63 741	-38 432
Vatten	-1 230 823	-1 043 320
Fastighetsel	-678 451	-823 059
Uppvärmning	-3 338 532	-2 548 974
Sophantering och återvinning	-300 369	-357 692
Förvaltningsarvode drift	-83 123	-159 684
Summa driftskostnader	-12 173 040	-12 432 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 186 264	-3 051 044
Lokalkostnader	-1 094	-925
Hyra inventarier & verktyg	-4 282	0
IT-kostnader	-2 800	-2 488
Företagsförsäkringar	-1 701	-1 721
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-39 728	-52 748
Kreditupplysningar	-15 521	-2 331
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 578	-71 190
Kontorsmateriel	-3 105	0
Telefon och porto	-22 874	-15 475
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 154	-14 154
Konsultarvoden	-1 040	-6 712
Bankkostnader	-7 517	-4 573
Övriga externa kostnader	-3 459	-4 867
Summa övriga externa kostnader	-3 387 120	-3 247 602

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-155 625	-149 175
Övriga ersättningar	-2 750	-1 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-137 100	-129 015
Övriga kostnadsersättningar	-6 999	-6 180
Sociala kostnader	-40 537	-37 521
Summa personalkostnader	-343 011	-323 816

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-37 287	-250 619
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-116 135
Summa avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-37 287	-366 753

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 110
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 110

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	517 947	340 850
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 893	4 319
Övriga ränteintäkter	1 111	932
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	521 951	346 101

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 150 737	-518 386
Övriga räntekostnader	-50	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 150 787	-518 386

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Tillkommande utgifter	2 458 189	2 458 189
	14 989 116	14 989 116
Omklassificering i samband med övergång till K3		
Byggnader	2 458 189	0
Tillkommande utgifter	-2 458 189	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 989 116	14 989 116
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 445 451	-11 194 833
Tillkommande utgifter	-2 264 987	-2 148 852
	-13 710 439	-13 343 685
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-2 148 852	0
Tillkommande utgifter	2 148 852	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-37 287	-250 619
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-116 135
	-37 287	-366 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 747 725	-13 710 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 241 391	1 278 678
Varav		
Byggnader	1 241 391	1 085 476
Tillkommande utgifter	0	193 202
Taxeringsvärden		
Bostäder	288 000 000	288 000 000
Lokaler	3 082 000	3 082 000
Totalt taxeringsvärde	291 082 000	291 082 000
<i>varav byggnader</i>	<i>187 974 000</i>	<i>187 974 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 108 000</i>	<i>103 108 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-08-31	2023-08-31
Hissbyte	424 947	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation	424 947	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	505 500	505 500
Summa andelar i intresseföretag	505 500	505 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	41 212	10 439
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 212	10 439

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	14 233	13 122
Återbetalning av lån	388 913	0
Summa övriga fordringar	403 146	13 122

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	347 319	221 771
Förutbetalda försäkringspremier	141 809	118 089
Förutbetalda driftkostnader	13 861	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 081 100	1 032 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 252	63 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 006	39 595
Förutbetald tomträttsavgäld	586 647	586 647
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 257 993	2 061 956

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	15 273 533	14 883 982
Transaktionskonto	3 843 576	4 548 669
Summa kassa och bank	19 117 109	19 432 651

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	39 080 295	40 349 359
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 398 750	-21 118 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 269 064	-1 269 064
Långfristig skuld vid årets slut	412 481	17 961 545

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	18 115 000,00	0,00	580 000,00	17 535 000,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2025-03-01	21 625 000,00	168 750,00	675 000,00	21 118 750,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	440 609,00	0,00	14 064,00	426 545,00
Summa			40 180 609,00	168 750,00	1 269 064,00	39 080 295,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 269 064 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 269 064 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån hos Stadshypotek om 38 653 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 521	4 521
Clearing	0	3 980
Summa övriga skulder	4 521	8 501

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	249 865	85 917
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 641	0
Upplupna elkostnader	48 936	44 240
Upplupna vattenavgifter	210 811	186 000
Upplupna värmekostnader	120 289	114 864
Upplupna kostnader för renhållning	40 864	48 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 450 849	1 378 340
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 123 256	1 857 361

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	44 899 000	44 899 000

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

Jan Mårtensson

Allan Dajotoy

Anita Ericsson

Anne-Marie Carlström

Jesper Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Transaktion 09222115557534576131

Dokument

Årsredovisning 230901-240831 Malmöhus 10
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-12-18 10:33:22 CET (+0100) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-12-19 16:33:54 CET (+0100)

Signerare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER CARLSSON"
Signerade 2024-12-18 10:42:59 CET (+0100)

Jan Mårtensson (JM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
OLOF MÅRTENSSON"
Signerade 2024-12-19 11:32:14 CET (+0100)

Allan Dajotoy (AD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Allan Dennis Dajotoy"
Signerade 2024-12-18 12:00:59 CET (+0100)

Anita Ericsson (AE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA ERICSSON"
Signerade 2024-12-18 10:42:51 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557534576131

Anne-Marie Carlström (AC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-MARIE CARLSTRÖM"
Signerade 2024-12-19 11:53:51 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-12-19 16:33:54 CET (+0100)

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 Bostadsrättsförening Malmöhus nr 10, org.nr 746000-8308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 10 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 10 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534578891

Dokument

Revisionsberättelse BRF Malmöhus 10 2023-2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-12-18 10:37:15 CET (+0100) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-12-19 16:35:21 CET (+0100)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)
EY



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-12-19 16:35:21 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 10

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 10
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

